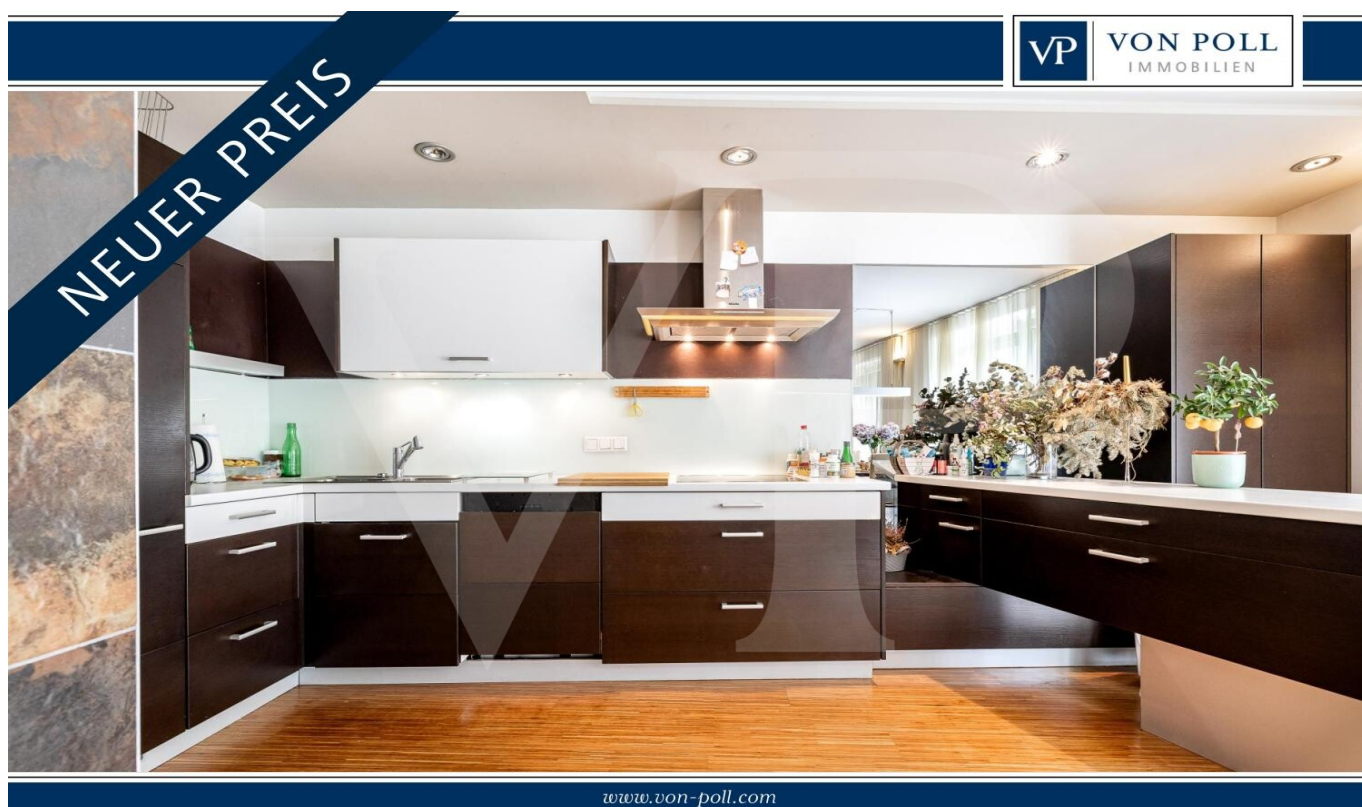


Wien, Mariahilf

Preissenkung!: Wohnen mit Blick ins Grüne

Número de propiedad: 2025334520



www.von-poll.com

PRECIO DE COMPRA: 545.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 102,5 m² • HABITACIONES: 4

Número de propiedad: 2025334520 - 1060 Wien, Mariahilf

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 2025334520 - 1060 Wien, Mariahilf

De un vistazo

Número de propiedad	2025334520
Superficie habitable	ca. 102,5 m ²
Habitaciones	4
Dormitorios	3
Baños	1
Año de construcción	1978

Precio de compra	545.000 EUR
Piso	Planta baja
Comisión	3% des Kaufpreises zzgl. gesetzl. USt
Método de construcción	Sólido
Características	WC para invitados, Sauna, Jardín / uso compartido

Número de propiedad: 2025334520 - 1060 Wien, Mariahilf

Datos energéticos

Fuente de energía	Gas	Certificado energético	Certificado de consumo
Certificado energético válido hasta	11.04.2029	Consumo de energía final	507.04 kWh/m²a
Fuente de energía	Gas	Clase de eficiencia energética	C
		Año de construcción según el certificado energético	1978

Número de propiedad: 2025334520 - 1060 Wien, Mariahilf

La propiedad



Número de propiedad: 2025334520 - 1060 Wien, Mariahilf

La propiedad



Número de propiedad: 2025334520 - 1060 Wien, Mariahilf

La propiedad



Número de propiedad: 2025334520 - 1060 Wien, Mariahilf

La propiedad



Número de propiedad: 2025334520 - 1060 Wien, Mariahilf

La propiedad



Número de propiedad: 2025334520 - 1060 Wien, Mariahilf

La propiedad



Número de propiedad: 2025334520 - 1060 Wien, Mariahilf

La propiedad



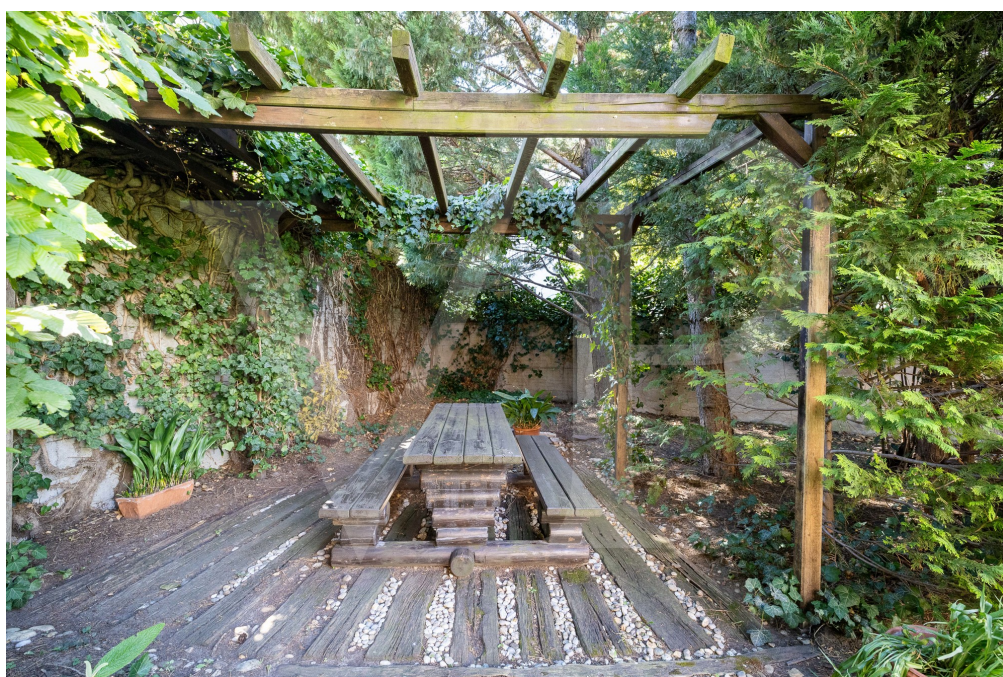
Número de propiedad: 2025334520 - 1060 Wien, Mariahilf

La propiedad



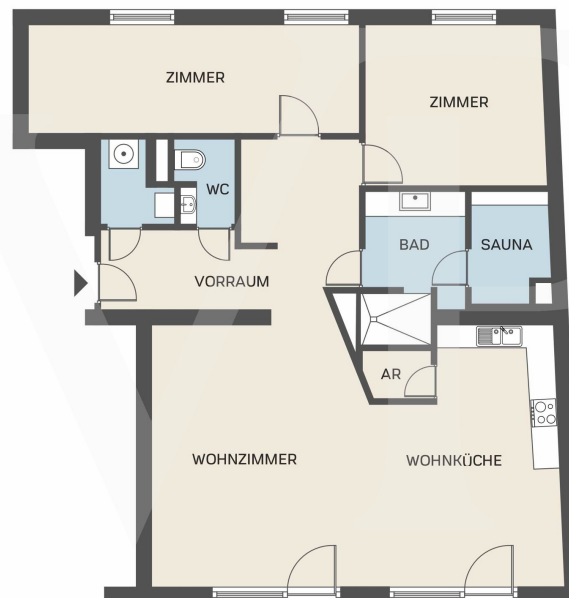
Número de propiedad: 2025334520 - 1060 Wien, Mariahilf

La propiedad



Número de propiedad: 2025334520 - 1060 Wien, Mariahilf

Planos de planta



Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 2025334520 - 1060 Wien, Mariahilf

Una primera impresión

Ursprünglich als 4-Zimmer Wohnung errichtet: Die ca. 102,57m² große Wohnung befindet sich im Hochparterre eines gepflegten Wohnhauses aus den 1970er Jahren und überzeugt durch eine gelungene Kombination aus ruhiger Lage, hochwertiger Ausstattung und großzügigem Raumangebot. Auf Wunsch lassen wir Ihnen die originalen Pläne und Grundrisse zukommen.

Ein besonderes Highlight ist der unverbaute Blick auf den grünen Innenhof, der über bodentiefe Terrassentüren vom Wohnbereich aus zu sehen ist. Diese großzügige Verglasung sorgt für helle, freundliche Räume und schafft eine naturnahe Wohnatmosphäre.

Die Wohnung wurde vor wenigen Jahren komplett und hochwertig renoviert und präsentiert sich in ausgezeichnetem Zustand. Das Herzstück ist der offen gestaltete Wohn- und Essbereich mit maßgefertigter Tischlerküche, der viel Raum für gemeinsames Leben, Kochen und Genießen bietet.

Zwei großzügige Schlafzimmer, ein elegantes Badezimmer mit Dusche und Waschtisch, ein separates WC sowie ein praktischer Abstellraum vervollständigen das Raumangebot.

Ein absolutes Alleinstellungsmerkmal dieser Immobilie ist die eigene Sauna – ein exklusives Detail, das höchsten Wohnkomfort und Erholung im Alltag ermöglicht.

In einer der begehrtesten Wohngegenden Wiens – der ruhigen Dominikanergasse im 6. Bezirk – befindet sich diese exklusive 3-Zimmer-Wohnung. Die Gasse, eine charmante Seitengasse der Gumpendorfer Straße, bietet urbane Lebensqualität in ruhiger Atmosphäre. Die hervorragende Infrastruktur sowie die Nähe zur Mariahilfer Straße, Wiens größter Einkaufsmeile, machen diese Lage besonders attraktiv.

Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ist ideal: Die U3-Station Zieglergasse, die Buslinie 13A sowie nahegelegene Verkehrsknotenpunkte wie U4 oder der Westbahnhof ermöglichen eine schnelle Erreichbarkeit aller Stadtteile.

Zahlreiche Nahversorger, Cafés, Restaurants sowie kulturelle Einrichtungen wie das Haus des Meeres oder der Naschmarkt befinden sich in fußläufiger Entfernung. Der nahegelegene Esterházy Park und vielfältige Freizeitangebote sorgen zusätzlich für hohe Lebensqualität.

Fazit:

Diese stilvolle Wohnung vereint urbanen Lebensstil mit Rückzugsqualität – eingebettet in eine ruhige Lage, umgeben von einem grünen Innenhof und dennoch mitten im lebendigen Mariahilf. Die durchdachte Raumaufteilung, moderne Ausstattung und besondere Extras wie die private Sauna machen diese Immobilie zu einem echten Unikat in einer der gefragtesten Wohngegenden Wiens.

Número de propiedad: 2025334520 - 1060 Wien, Mariahilf

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Herten Immobilien GmbH

Marc-Aurel-Straße 3, A-1010 Vienna

Tel.: +43 1 532 25 50

E-Mail: wien@von-poll.com

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com