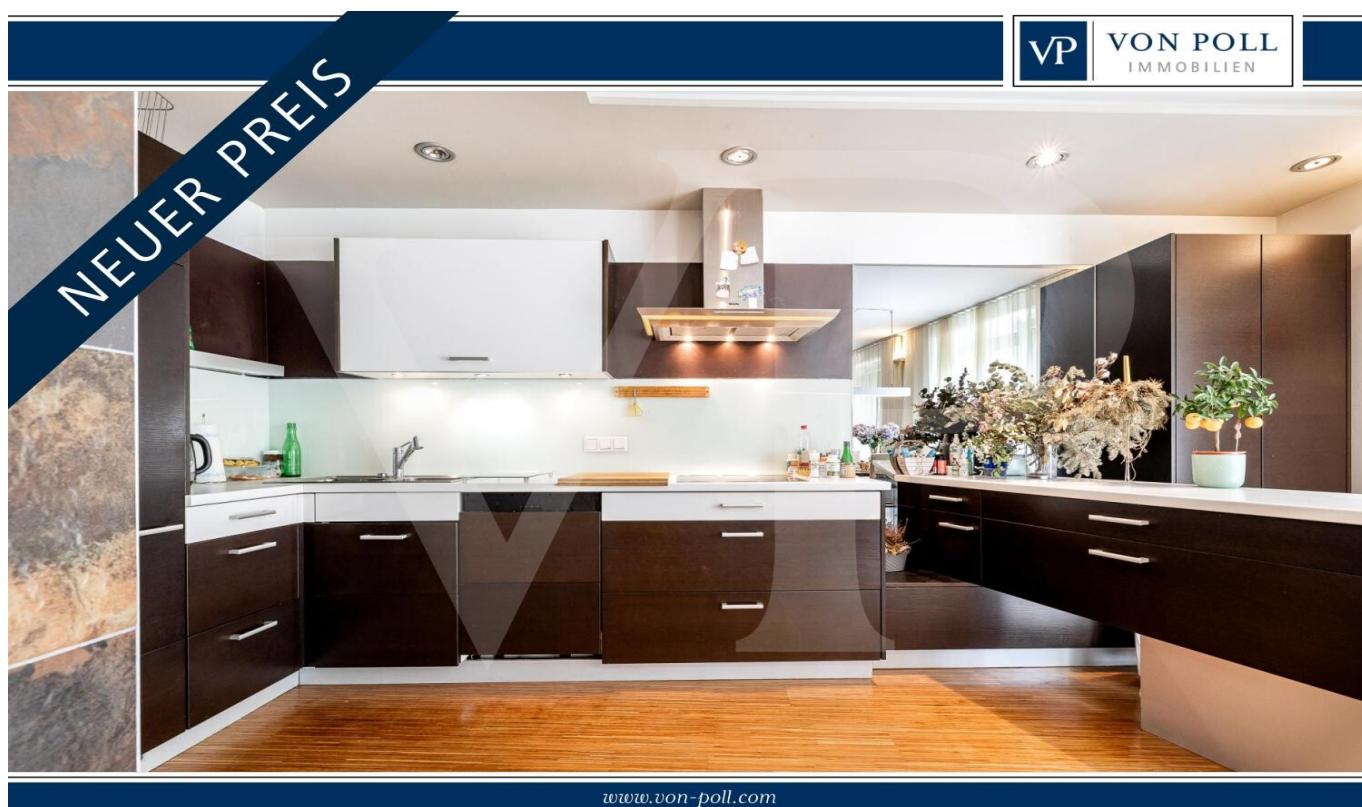


Wien, Mariahilf

Preissenkung!: Wohnen mit Blick ins Grüne

CODICE OGGETTO: 2025334520



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 545.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 102,5 m² • VANI: 4

CODICE OGGETTO: 2025334520 - 1060 Wien, Mariahilf

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 2025334520 - 1060 Wien, Mariahilf

A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	2025334520
Superficie netta	ca. 102,5 m ²
Vani	4
Camere da letto	3
Bagni	1
Anno di costruzione	1978

Prezzo d'acquisto	545.000 EUR
Appartamento	Piano terra
Compenso di mediazione	3% des Kaufpreises zzgl. gesetzl. USt
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Bagni di servizio, Sauna, Giardino / uso comune

CODICE OGGETTO: 2025334520 - 1060 Wien, Mariahilf

Dati energetici

Riscaldamento	Gas	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	11.04.2029	Consumo finale di energia	507.04 kWh/m²a
Fonte di alimentazione	Gas	Classe di efficienza energetica	C
		Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1978

CODICE OGGETTO: 2025334520 - 1060 Wien, Mariahilf

La proprietà



CODICE OGGETTO: 2025334520 - 1060 Wien, Mariahilf

La proprietà



CODICE OGGETTO: 2025334520 - 1060 Wien, Mariahilf

La proprietà



CODICE OGGETTO: 2025334520 - 1060 Wien, Mariahilf

La proprietà



CODICE OGGETTO: 2025334520 - 1060 Wien, Mariahilf

La proprietà



CODICE OGGETTO: 2025334520 - 1060 Wien, Mariahilf

La proprietà



CODICE OGGETTO: 2025334520 - 1060 Wien, Mariahilf

La proprietà



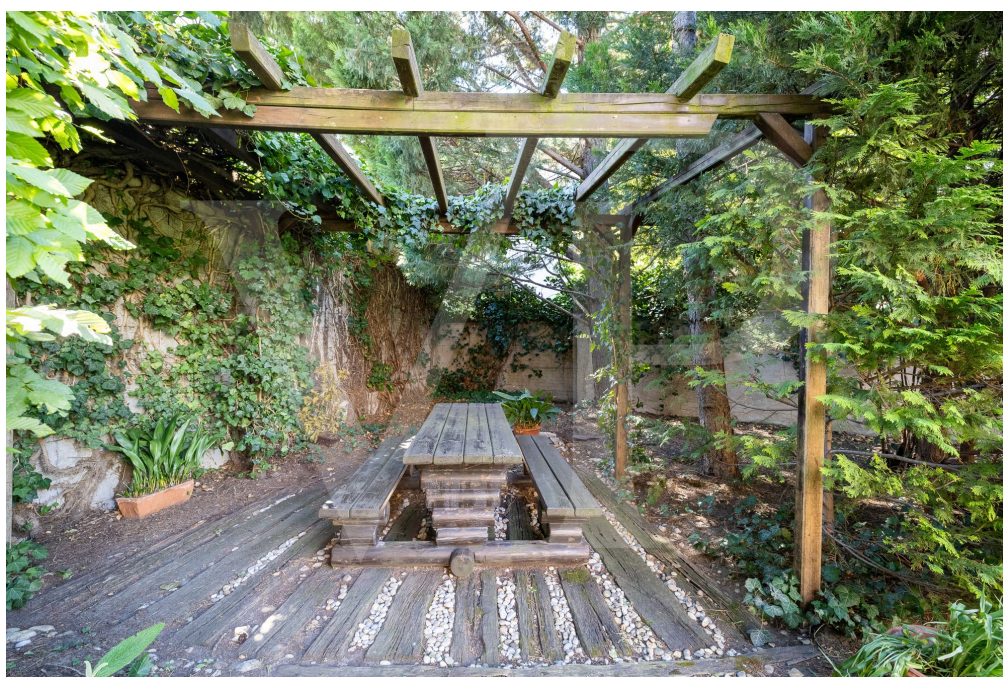
CODICE OGGETTO: 2025334520 - 1060 Wien, Mariahilf

La proprietà



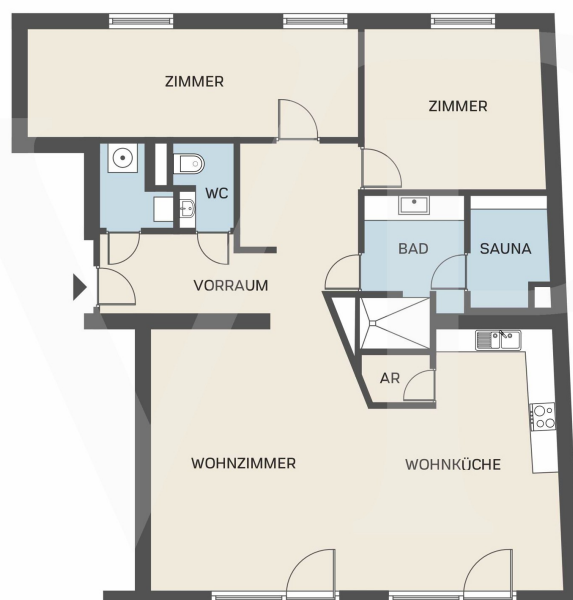
CODICE OGGETTO: 2025334520 - 1060 Wien, Mariahilf

La proprietà



CODICE OGGETTO: 2025334520 - 1060 Wien, Mariahilf

Planimetrie



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

CODICE OGGETTO: 2025334520 - 1060 Wien, Mariahilf

Una prima impressione

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.

CODICE OGGETTO: 2025334520 - 1060 Wien, Mariahilf

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Herten Immobilien GmbH

Marc-Aurel-Straße 3, A-1010 Vienna

Tel.: +43 1 532 25 50

E-Mail: wien@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com