

Wien, Mariahilf

# Helle Wohnung mit Balkon in ruhigem Hofhaus

Objektnummer: 20243445122



KAUFPREIS: 420.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 80,62 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3

Objektnummer: 20243445122 - 1060 Wien, Mariahilf

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ansprechpartner

Objektnummer: 20243445122 - 1060 Wien, Mariahilf

## Auf einen Blick

|              |              |
|--------------|--------------|
| Objektnummer | 20243445122  |
| Wohnfläche   | ca. 80,62 m² |
| Zimmer       | 3            |
| Badezimmer   | 1            |
| Baujahr      | 1966         |

|             |                                  |
|-------------|----------------------------------|
| Kaufpreis   | 420.000 EUR                      |
| Wohnungstyp | Etagenwohnung                    |
| Provision   | 3% zzgl. gesetzlicher USt        |
| Ausstattung | Gäste-WC,<br>Einbauküche, Balkon |

Objektnummer: 20243445122 - 1060 Wien, Mariahilf

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                                                                   |                             |      |
|----------------------------|-------------------------------------------------------------------|-----------------------------|------|
| Heizungsart                | Ofenheizung                                                       | Energie-Effizienzklasse     | D    |
| Wesentlicher Energieträger | Gas                                                               | Baujahr laut Energieausweis | 1966 |
| Energieausweis gültig bis  | 12.12.2028                                                        |                             |      |
| Befuerung                  | Gas                                                               |                             |      |
| Energieinformation         | Zum Zeitpunkt der Anzeigenerstellung lag kein Energieausweis vor. |                             |      |



Objektnummer: 20243445122 - 1060 Wien, Mariahilf

## Die Immobilie



Objektnummer: 20243445122 - 1060 Wien, Mariahilf

## Die Immobilie





Objektnummer: 20243445122 - 1060 Wien, Mariahilf

## Die Immobilie



Objektnummer: 20243445122 - 1060 Wien, Mariahilf

## Die Immobilie





Objektnummer: 20243445122 - 1060 Wien, Mariahilf

## Die Immobilie



Objektnummer: 20243445122 - 1060 Wien, Mariahilf

## Die Immobilie





Objektnummer: 20243445122 - 1060 Wien, Mariahilf

## Die Immobilie



Objektnummer: 20243445122 - 1060 Wien, Mariahilf

## Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.



Objektnummer: 20243445122 - 1060 Wien, Mariahilf

## Ein erster Eindruck

Diese 3-Zimmer-Wohnung aus den 1960er Jahren befindet sich in einer begehrten Lage Wiens, in der Gumpendorfer Straße. Sie liegt im 4. Stock eines Hofhauses und bietet eine ideale Grundlage für kreative Köpfe, die sich ein Zuhause nach ihren eigenen Vorstellungen schaffen möchten. Die Wohnung ist renovierungsbedürftig, was Ihnen die Möglichkeit gibt, Grundriss, Design und Ausstattung nach Ihren Wünschen zu gestalten. Mit einer durchdachten Raumaufteilung, einer separaten Küche und einem sonnigen Balkon mit knapp unter 4 m<sup>2</sup> bietet die Immobilie vielseitige Möglichkeiten zur Umgestaltung. Das großzügige Raumangebot und die zentrale Lage machen diese Wohnung sowohl für Eigennutzer als auch für Investoren interessant. Raumaufteilung: Wohnzimmer: Geräumiges, lichtdurchflutetes Wohnzimmer mit Zugang zum Balkon. Schlafzimmer: Ruhiges Schlafzimmer, ideal als Rückzugsort oder als Arbeitszimmer nutzbar. Kinder-/Arbeitszimmer: Flexibler Raum, der als Kinderzimmer, Büro oder Gästezimmer genutzt werden kann. Küche: Separater Küchenraum mit ausreichend Platz für eine Einbauküche und eine kleine Essgelegenheit. Badezimmer: Badezimmer mit Badewanne – eine Sanierung bietet die Möglichkeit, moderne Standards umzusetzen. WC: Separates WC Balkon: Sonniger Balkon mit knapp unter 4 m<sup>2</sup>, der zum Entspannen einlädt und einen kleinen, aber feinen Außenbereich bietet. Besondere Merkmale: Helligkeit: Durch die Lage im 4. Stock und die großzügigen Fensterflächen sind die Räume hell und freundlich. Ruhe: durch die Lage in einem zurückversetzten Hofhaus betrifft sie der Straßenlärm der viel befahrenen Gumpendorfer Straße nicht. Balkon: Der Balkon mit Blick auf den Innenhof lädt zum Entspannen und Genießen ein. Lage und Infrastruktur: Die Gumpendorfer Straße gehört zu den lebendigsten und kulturell spannendsten Straßen im 6. Bezirk. Mit ihren zahlreichen Cafés, Restaurants, Boutiquen und Galerien bietet die Umgebung urbanes Flair mit einem Hauch von Kreativität.

Objektnummer: 20243445122 - 1060 Wien, Mariahilf

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Herten Immobilien GmbH

---

Marc-Aurel-Straße 3 Wien – 1. Bezirk

E-Mail: [wien@von-poll.com](mailto:wien@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)