

Wien, Mariahilf

# Preissenkung!: Wohnen mit Blick ins Grüne

Objektnummer: 2025334520



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

KAUFPREIS: 545.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 102,5 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4

Objektnummer: 2025334520 - 1060 Wien, Mariahilf

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

Objektnummer: 2025334520 - 1060 Wien, Mariahilf

## Auf einen Blick

|              |                          |
|--------------|--------------------------|
| Objektnummer | 2025334520               |
| Wohnfläche   | ca. 102,5 m <sup>2</sup> |
| Zimmer       | 4                        |
| Schlafzimmer | 3                        |
| Badezimmer   | 1                        |
| Baujahr      | 1978                     |

|             |                                          |
|-------------|------------------------------------------|
| Kaufpreis   | 545.000 EUR                              |
| Wohnungstyp | Erdgeschosswohnung                       |
| Provision   | 3% des Kaufpreises<br>zzgl. gesetzl. USt |
| Bauweise    | Massiv                                   |
| Ausstattung | Gäste-WC, Sauna,<br>Garten/-mitbenutzung |

Objektnummer: 2025334520 - 1060 Wien, Mariahilf

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |            |                             |                   |
|----------------------------|------------|-----------------------------|-------------------|
| Wesentlicher Energieträger | Gas        | Energieausweis              | Verbrauchsausweis |
| Energieausweis gültig bis  | 11.04.2029 | Endenergieverbrauch         | 507.04 kWh/m²a    |
| Befuerung                  | Gas        | Energie-Effizienzklasse     | C                 |
|                            |            | Baujahr laut Energieausweis | 1978              |



Objektnummer: 2025334520 - 1060 Wien, Mariahilf

## Die Immobilie



Objektnummer: 2025334520 - 1060 Wien, Mariahilf

## Die Immobilie





Objektnummer: 2025334520 - 1060 Wien, Mariahilf

## Die Immobilie



Objektnummer: 2025334520 - 1060 Wien, Mariahilf

## Die Immobilie





Objektnummer: 2025334520 - 1060 Wien, Mariahilf

## Die Immobilie



Objektnummer: 2025334520 - 1060 Wien, Mariahilf

## Die Immobilie





Objektnummer: 2025334520 - 1060 Wien, Mariahilf

## Die Immobilie



Objektnummer: 2025334520 - 1060 Wien, Mariahilf

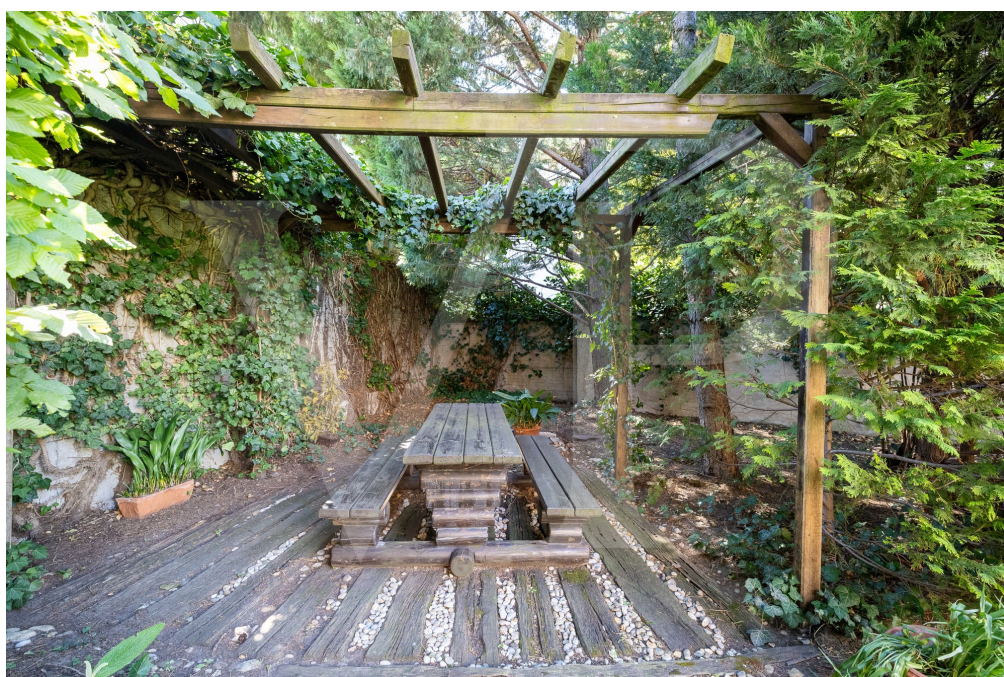
## Die Immobilie





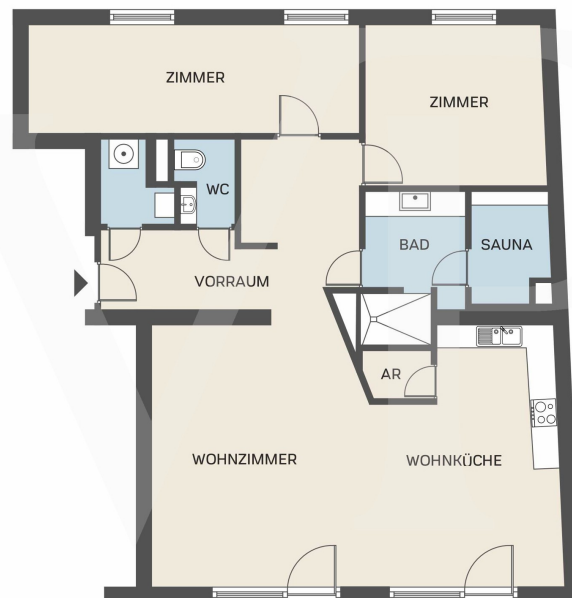
Objektnummer: 2025334520 - 1060 Wien, Mariahilf

## Die Immobilie



Objektnummer: 2025334520 - 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: 2025334520 - 1060 Wien, Mariahilf

## Ein erster Eindruck

Ursprünglich als 4-Zimmer Wohnung errichtet: Die ca. 102,57m<sup>2</sup> 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.

Objektnummer: 2025334520 - 1060 Wien, Mariahilf

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Herten Immobilien GmbH

---

Marc-Aurel-Straße 3, A-1010 Vienna

Tel.: +43 1 532 25 50

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

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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