

Wien, Mariahilf

# 4 - 5 Zimmer Wohnung beim Naschmarkt

Objektnummer: 20243445003



KAUFPREIS: 579.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 115 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4

Objektnummer: 20243445003 - 1060 Wien, Mariahilf

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

Objektnummer: 20243445003 - 1060 Wien, Mariahilf

## Auf einen Blick

Objektnummer	20243445003	Kaufpreis	579.000 EUR
Wohnfläche	ca. 115 m <sup>2</sup>	Wohnungstyp	Etagenwohnung
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung	Provision	3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt
Zimmer	4	Zustand der Immobilie	gepflegt
Schlafzimmer	3	Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Badezimmer	2	Ausstattung	Gäste-WC
Baujahr	1965		

Objektnummer: 20243445003 - 1060 Wien, Mariahilf

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Etagenheizung	Energie- Effizienzklasse	C
Wesentlicher Energieträger	GAS		
Energieausweis gültig bis	07.02.2031		
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 20243445003 - 1060 Wien, Mariahilf

## Die Immobilie



Objektnummer: 20243445003 - 1060 Wien, Mariahilf

## Die Immobilie



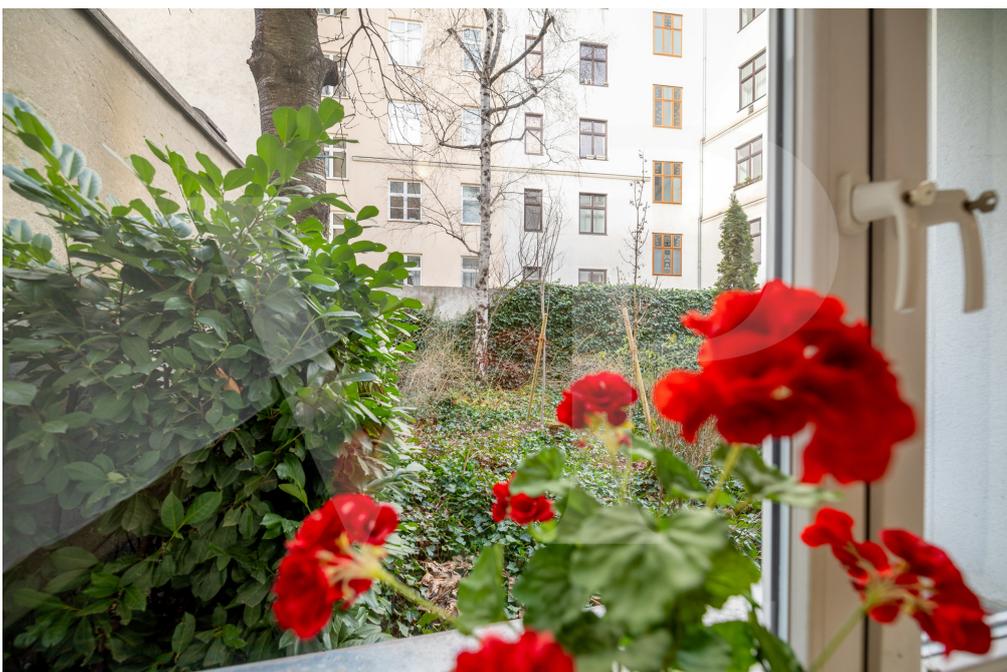
Objektnummer: 20243445003 - 1060 Wien, Mariahilf

## Die Immobilie



Objektnummer: 20243445003 - 1060 Wien, Mariahilf

## Die Immobilie



Objektnummer: 20243445003 - 1060 Wien, Mariahilf

## Die Immobilie



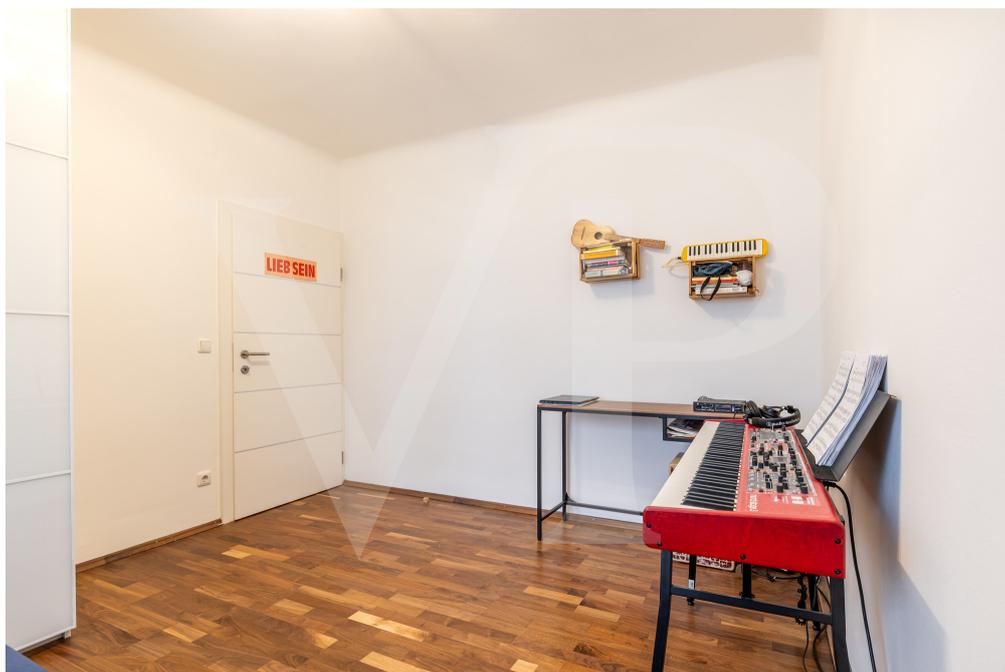
Objektnummer: 20243445003 - 1060 Wien, Mariahilf

## Die Immobilie



Objektnummer: 20243445003 - 1060 Wien, Mariahilf

## Die Immobilie



Objektnummer: 20243445003 - 1060 Wien, Mariahilf

## Die Immobilie



Objektnummer: 20243445003 - 1060 Wien, Mariahilf

## Die Immobilie



Objektnummer: 20243445003 - 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: 20243445003 - 1060 Wien, Mariahilf

## Ein erster Eindruck

Objektbeschreibung: Diese großzügige 4-5 Zimmer-Wohnung erwartet Sie in einem gepflegten Mehrfamilienhaus in der begehrten Dürergasse im 6. Bezirk. Die Einbahnstraße sorgt für Ruhe und minimiert den Verkehr, während die Nähe zur U-Bahnstation Kettenbrückengasse (Linie U4) für eine hervorragende Anbindung sorgt. Die Wohnung, im Jahr 2005 generalsaniert, befindet sich im Erdgeschoss und bietet mit zwei der drei Schlafzimmern, die zum begrünten Innenhof ausgerichtet sind, eine ruhige und angenehme Wohlfühlatmosphäre. Die Immobilie setzt sich aus zwei Wohneinheiten zusammen, die bei Bedarf getrennt werden können und über 2 separate Wohnungseingänge verfügen. Die Gesamtfläche von 115 Quadratmetern ermöglicht vielfältige Nutzungsmöglichkeiten, sei es für eine Familie oder eine Büro/Wohnungslösung. Insgesamt verfügt das Objekt über 3 getrennt begehbare Schlafzimmer, 2 Bäder mit Wanne, ein separates Gäste WC, eine offene Wohnküche, Wohnzimmer, 2 Vorräume und einen Abstellraum. Das größere, der beiden in den Innenhof gehenden, Schlafzimmer kann durch eine bauliche Veränderung wieder in die 2 ursprünglichen separate Zimmer umgeändert werden. Die Wohnung zeichnet sich durch Parkettböden, große Fenster und eine thermosanierte Fassade für effiziente Energieversorgung aus. Nach einer kürzlichen Neuausmalung präsentiert sich die Wohnung in einem sehr guten Zustand. Die offene Wohnküche ist mittels eines breiten Durchganges mit dem Wohnzimmer verbunden und bietet somit einen modernen Grundriss, der sich Ihren Bedürfnissen und Wünschen anpasst. Lage: Die Lage dieser Wohnung ist ideal für alle, die eine zentrale Lage mit Ruhe verbinden möchten. Nur wenige Schritte entfernt liegt die U-Bahnstation Kettenbrückengasse (U4). Die U-Bahnlinie U3 und auch eine Bushaltestelle ist in unmittelbarer Nähe. Die Mariahilferstraße, eine der bekanntesten Einkaufsstraßen Wiens, sowie die Innenstadt sind nur wenige Minuten entfernt. Schulen (AHS) und Kindergärten befinden sich ebenfalls in der direkten Umgebung.

Objektnummer: 20243445003 - 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)