

Wien, Mariahilf

# Naschmarktnähe - Hofruhelage an der U4

Objektnummer: 20263345006



KAUFPREIS: 349.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 66,82 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3

**Objektnummer: 20263345006 - 1060 Wien, Mariahilf**

- Auf einen Blick**
- Die Immobilie**
- Auf einen Blick: Energiedaten**
- Grundrisse**
- Ein erster Eindruck**
- Alles zum Standort**
- Ansprechpartner**

Objektnummer: 20263345006 - 1060 Wien, Mariahilf

## Auf einen Blick

Objektnummer	20263345006	Kaufpreis	349.000 EUR
Wohnfläche	ca. 66,82 m <sup>2</sup>	Wohnung	Etagenwohnung
Zimmer	3	Provision	3% zzgl. gesetzl. USt
Schlafzimmer	2	Bauweise	Massiv
Badezimmer	1	Ausstattung	Gäste-WC

Objektnummer: 20263345006 - 1060 Wien, Mariahilf

## Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	31.01.2030
Befuerung	Gas

Energieausweis	BEDARF
Endenergiebedarf	100.20 kWh/m <sup>2</sup> a

Objektnummer: 20263345006 - 1060 Wien, Mariahilf

## Die Immobilie



Objektnummer: 20263345006 - 1060 Wien, Mariahilf

## Die Immobilie



Objektnummer: 20263345006 - 1060 Wien, Mariahilf

## Die Immobilie



Objektnummer: 20263345006 - 1060 Wien, Mariahilf

## Die Immobilie



Objektnummer: 20263345006 - 1060 Wien, Mariahilf

## Die Immobilie



Objektnummer: 20263345006 - 1060 Wien, Mariahilf

## Die Immobilie



Objektnummer: 20263345006 - 1060 Wien, Mariahilf

## Die Immobilie



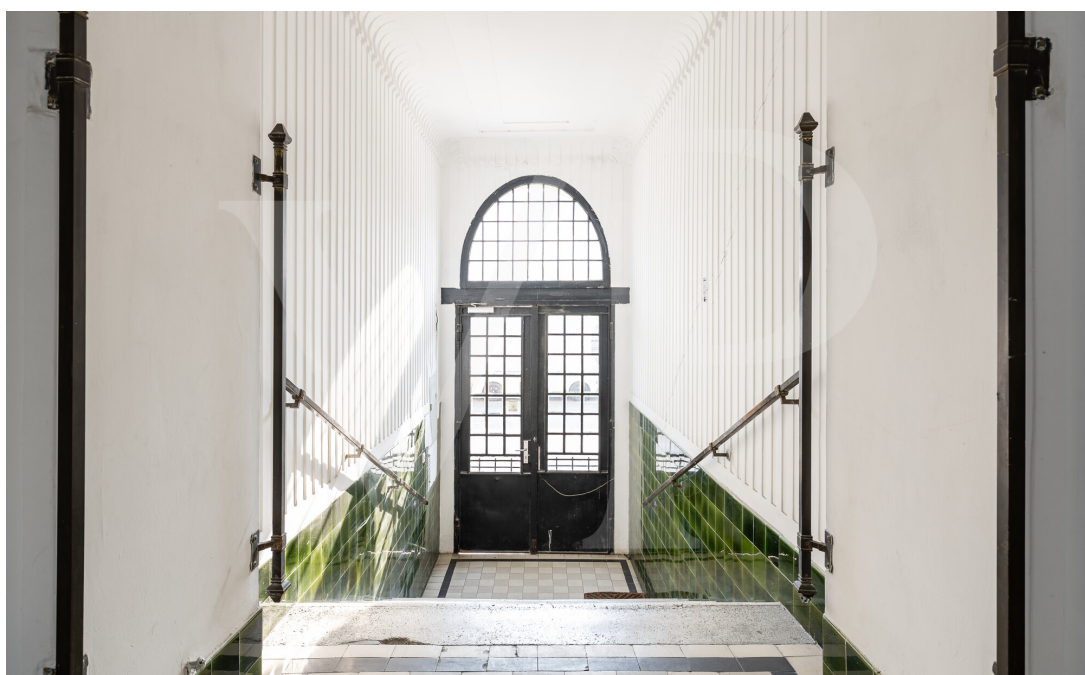
Objektnummer: 20263345006 - 1060 Wien, Mariahilf

## Die Immobilie



Objektnummer: 20263345006 - 1060 Wien, Mariahilf

## Die Immobilie



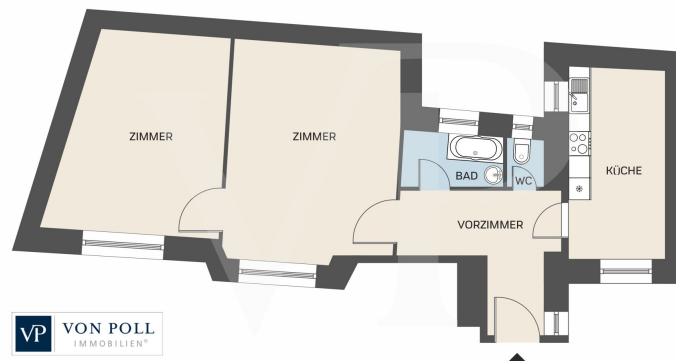
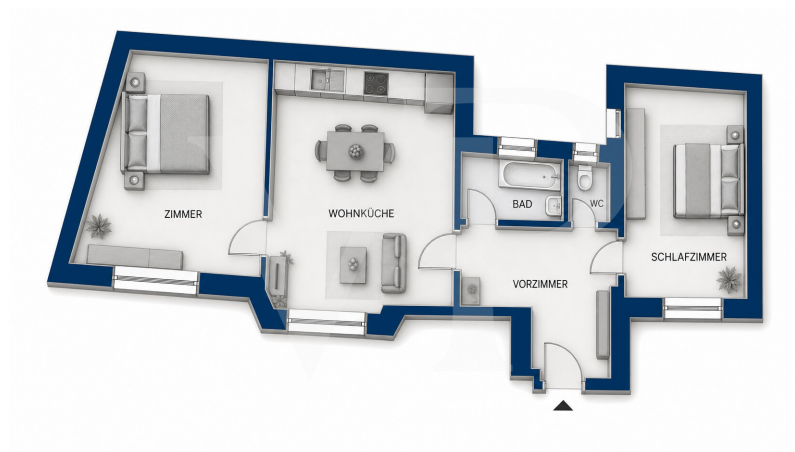
Objektnummer: 20263345006 - 1060 Wien, Mariahilf

## Die Immobilie



Objektnummer: 20263345006 - 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: 20263345006 - 1060 Wien, Mariahilf**

## **Ein erster Eindruck**

**Zentrale Top-Lage direkt an der Pilgramgasse im begehrten 6. Bezirk (Mariahilf).**

**Diese charmante 2,Plus-Zimmer-Altbauwohnung im 1. Stock eines schönen Wiener Altbaus aus 1912 überzeugt durch ihre ruhige Innenhof-Lage – perfekt für alle, die trotz zentraler Lage absolute Ruhe suchen.**

**Highlights:**

- **Ca. 67m<sup>2</sup>**
- **2 Zimmer plus großzügige Küche**
- **Badezimmer mit Wanne und Duschkabine**
- **Separates WC**

**Flexible Grundrissgestaltung: Die Räume lassen sich einfach zu 3 Zimmern umwandeln**

**Klassischer Altbaucharme mit hohen Decken und solidem Altbaubestand**

**Vollständige Innenhof-Ruhelage – kein Straßenlärm**

**1. Stock (Lift vorhanden)**

**Die Wohnung ist adaptierungsbedürftig und bietet daher hervorragende Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung nach eigenen Wünschen – ideal für Eigennutzer mit Vision oder als Sanierungsprojekt mit Wertsteigerungspotenzial.**

**Objektnummer: 20263345006 - 1060 Wien, Mariahilf**

## **Alles zum Standort**

**Nur wenige Schritte von der Haustür entfernt befindet sich die U-Bahn-Station Pilgramgasse (U4 und bald U2) – die Wohnung profitiert somit von einer der besten Verkehrsanbindungen Wiens.**

**Zusätzlich halten mehrere Buslinien (u. a. 12A, 13A, 14A) in unmittelbarer Nähe.**

**Der berühmte Naschmarkt mit seinen über 120 Ständen, internationalen Spezialitäten, Cafés und Restaurants liegt nur wenige Gehminuten entfernt.**

**In der direkten Umgebung finden Sie alles für den täglichen Bedarf: Supermärkte, Geschäfte, trendige Lokale, Bars und Boutiquen. Kulturell ist die Adresse ebenfalls bestens aufgestellt – das Theater an der Wien und zahlreiche Museen sind schnell erreichbar.**

**Objektnummer: 20263345006 - 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)**