

Wien, Mariahilf

# Hochwertig saniert Stilaltbau in ausgezeichneter Lage

*Objektnummer: 20253445061*



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

**KAUFPREIS: 498.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 61 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3**

Objektnummer: 20253445061 - 1060 Wien, Mariahilf

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

**Objektnummer: 20253445061 - 1060 Wien, Mariahilf**

## Auf einen Blick

Objektnummer	20253445061	Kaufpreis	498.000 EUR
Wohnfläche	ca. 61 m <sup>2</sup>	Wohnungstyp	Etagenwohnung
Zimmer	3	Provision	3% zzgl. gesetzl. USt
Schlafzimmer	2	Bauweise	Massiv
Badezimmer	1	Ausstattung	Gäste-WC, Einbauküche, Balkon
Baujahr	1872		

**Objektnummer: 20253445061 - 1060 Wien, Mariahilf**

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Bedarfssausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	141.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	20.07.2033	Baujahr laut Energieausweis	1872
Befeuerung	Gas		

Objektnummer: 20253445061 - 1060 Wien, Mariahilf

## Die Immobilie



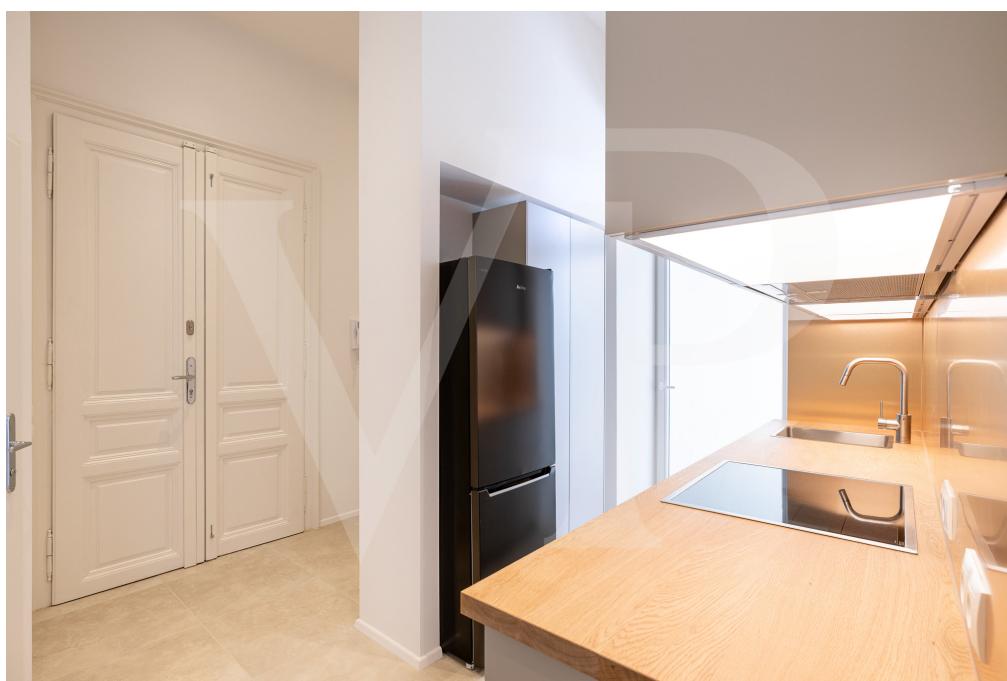
Objektnummer: 20253445061 - 1060 Wien, Mariahilf

## Die Immobilie



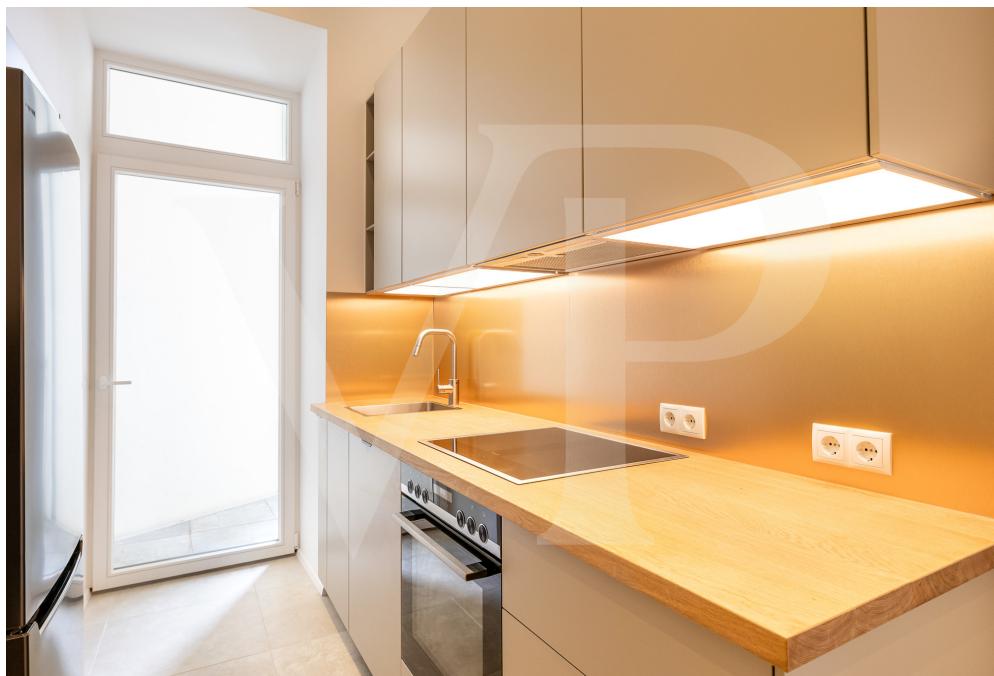
Objektnummer: 20253445061 - 1060 Wien, Mariahilf

## Die Immobilie



Objektnummer: 20253445061 - 1060 Wien, Mariahilf

## Die Immobilie



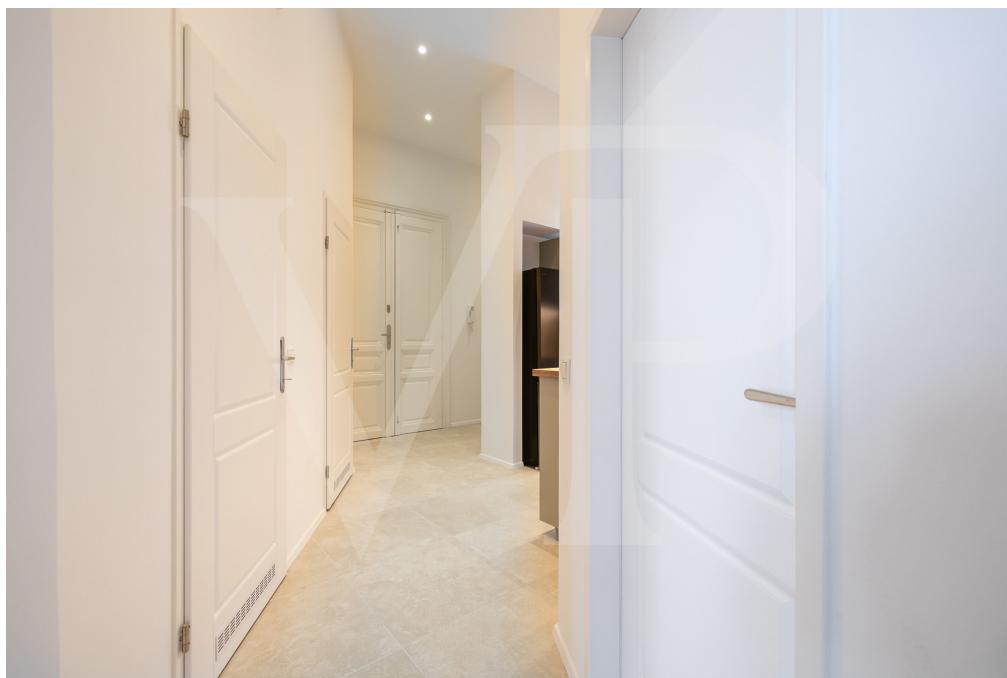
Objektnummer: 20253445061 - 1060 Wien, Mariahilf

## Die Immobilie



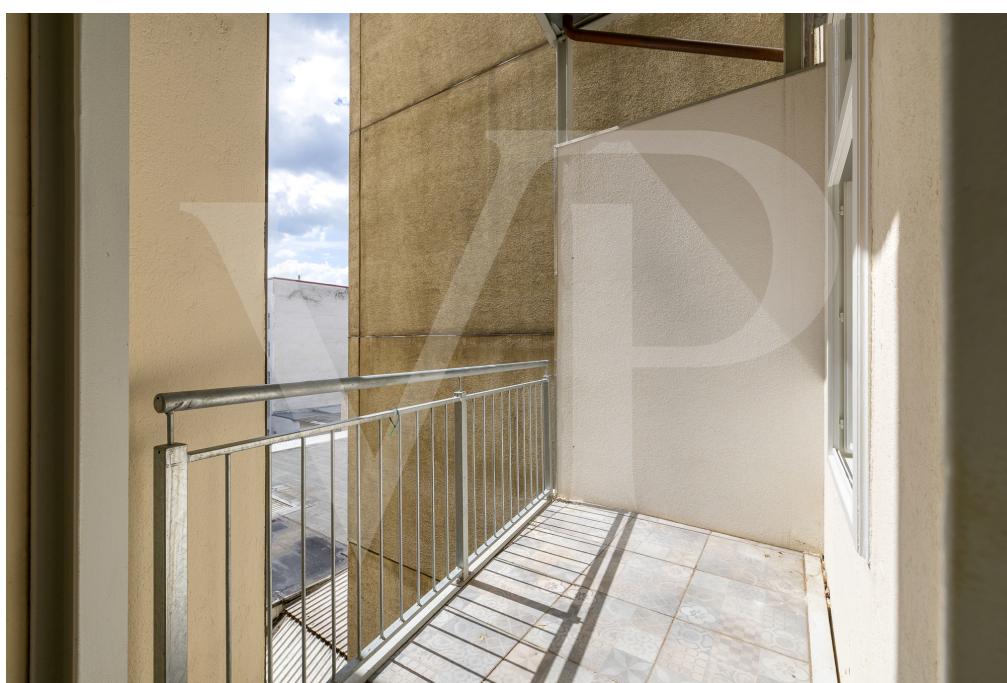
Objektnummer: 20253445061 - 1060 Wien, Mariahilf

## Die Immobilie



Objektnummer: 20253445061 - 1060 Wien, Mariahilf

## Die Immobilie



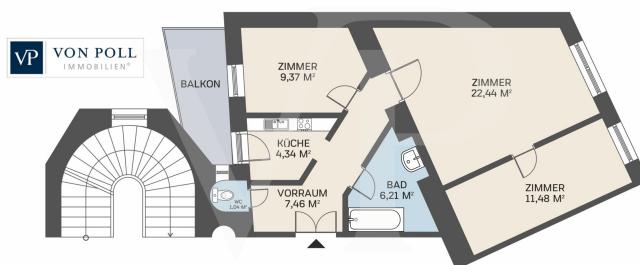
Objektnummer: 20253445061 - 1060 Wien, Mariahilf

## Die Immobilie



Objektnummer: 20253445061 - 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: 20253445061 - 1060 Wien, Mariahilf**

## Ein erster Eindruck

Diese hochwertig sanierte Altbauwohnung im 1. Stock eines gepflegten Hauses in bester Lage des 6. Wiener Gemeindebezirks vereint stilvolles Wohnen mit modernem Komfort. Mit viel Liebe zum Detail und einem besonderen Augenmerk auf Qualität wurde die ca. 61 m<sup>2</sup> große Wohnung umfassend renoviert und lässt keine Wünsche offen.

Besonderes Highlight ist der geräumige Balkon mit Blick in den ruhigen Innenhof – ein idealer Rückzugsort mitten in der Stadt. Die Kombination aus klassischem Altbaucharme und moderner Ausstattung macht diese Immobilie zu einem echten Wohnjuwel in unmittelbarer Nähe zum Haus des Meeres.

Ausstattung im Überblick:

- Moderne Einbauküche mit hochwertigen Geräten
- Geölt Eichenparkett in den Wohnräumen
- Edle Fliesen und hochwertige Sanitärkeramik im Bad
- Vollständig sanierte, originale Kastenfenster
- Massive, stilvolle Innentüren
- Fußbodenheizung im gefliesten Bereich
- Sicherheitseingangstüre mit Türriegel der Marke Helason
- Ruhiger Balkon mit ca. 6 m<sup>2</sup> in den begrünten Innenhof

Beteiligung am Personenlift optional erwerbbar

Wohnfläche: ca. 61 m<sup>2</sup>

Zimmer: 3

Stockwerk: 1. Etage

Freiflächen: Balkon, ca. 6 m<sup>2</sup>

Verfügbar: ab sofort

Heizung: Gasetagenheizung

**Lage:**

Die Wohnung befindet sich in einer der begehrtesten Wohnlagen des 6. Bezirks, nur wenige Gehminuten vom Haus des Meeres, der Mariahilfer Straße und dem Naschmarkt entfernt. Beste Infrastruktur, hervorragende Anbindung an den öffentlichen Verkehr sowie zahlreiche Cafés, Einkaufsmöglichkeiten und kulturelle Einrichtungen machen diese Lage besonders attraktiv.

**Objektnummer: 20253445061 - 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)