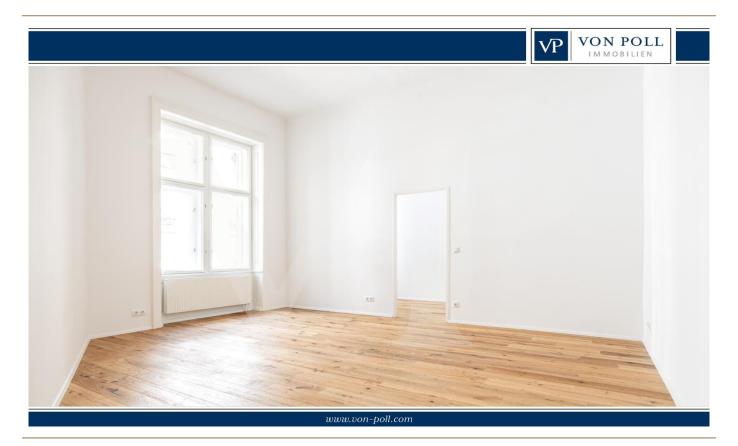


#### Wien, Mariahilf

# Hochwertig sanierter Stilaltbau in ausgezeichneter Lage

Objektnummer: 20253445061



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



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



#### Auf einen Blick

Objektnummer	20253445061
Wohnfläche	ca. 61 m <sup>2</sup>
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1872

498.000 EUR
Etagenwohnung
3% zzgl. gesetzl. USt
Massiv
Gäste-WC, Einbauküche, Balkon



## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	20.07.2033
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	141.00 kWh/m²a
Baujahr laut Energieausweis	1872

















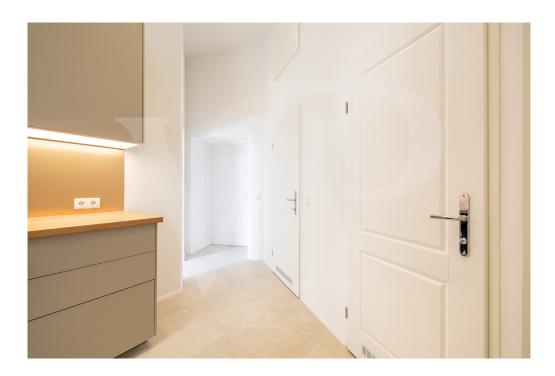


























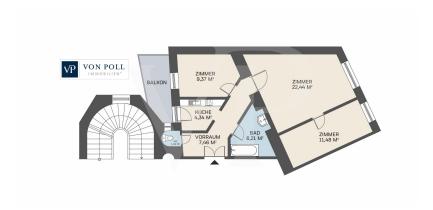








#### Grundrisse



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.



#### 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 m² 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
- Geölter 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 m² 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 m²

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.



#### 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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com