

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**

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

Objektnummer: 20263345006 - 1060 Wien, Mariahilf

## Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	31.01.2030
Befuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
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



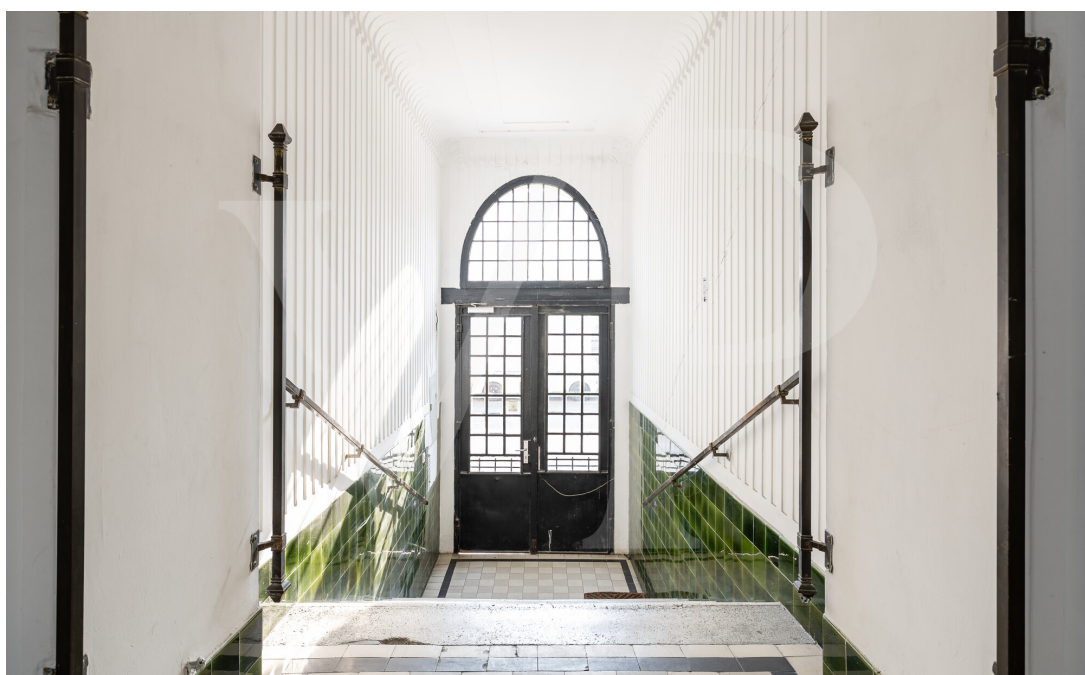
Objektnummer: 20263345006 - 1060 Wien, Mariahilf

## Die Immobilie



Objektnummer: 20263345006 - 1060 Wien, Mariahilf

## Die Immobilie



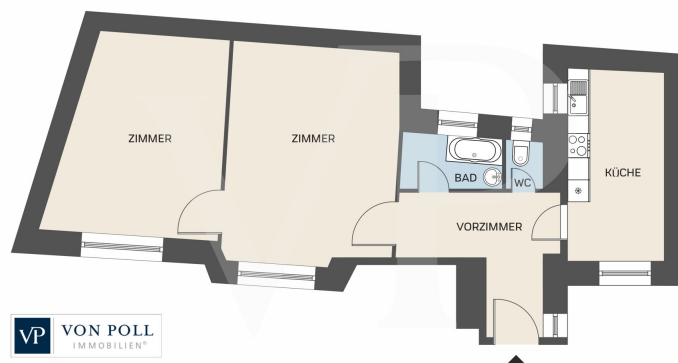
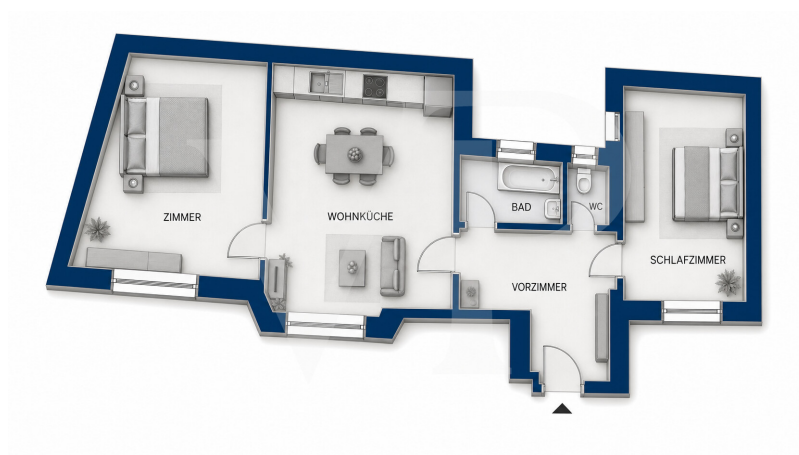
Objektnummer: 20263345006 - 1060 Wien, Mariahilf

## 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)**