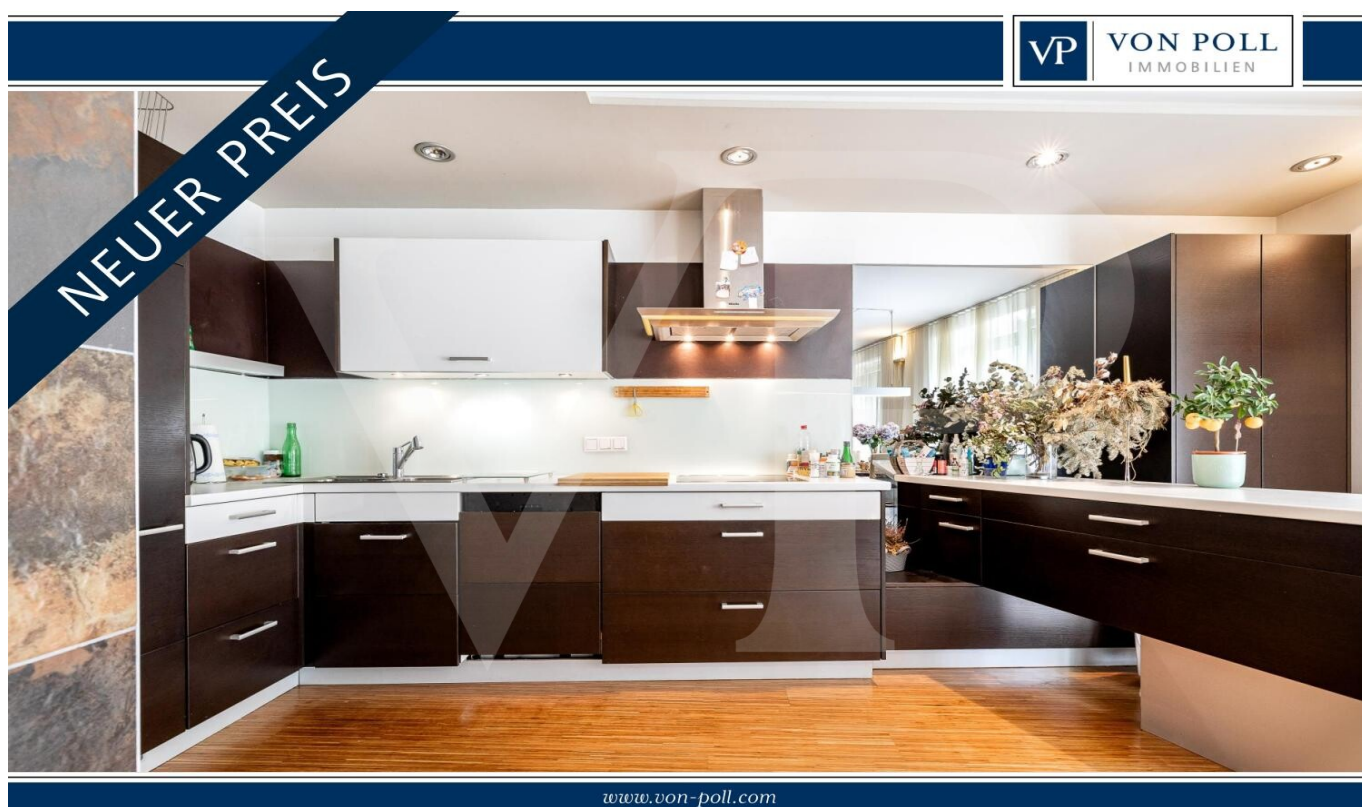


Wien, Mariahilf

Preissenkung!: Wohnen mit Blick ins Grüne

Número da propriedade: 2025334520



www.von-poll.com

PREÇO DE COMPRA: 499.000 EUR • ÁREA: ca. 102,5 m² • QUARTOS: 4

Número da propriedade: 2025334520 - 1060 Wien, Mariahilf

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 2025334520 - 1060 Wien, Mariahilf

Numa vista geral

Número da propriedade	2025334520	Preço de compra	499.000 EUR
Área	ca. 102,5 m ²	Comissão para arrendatários	3% des Kaufpreises zzgl. gesetzl. USt
Quartos	4	Tipo de construção	Sólido
Quartos	3	Móveis	WC de hóspedes, Sauna, Jardim / uso partilhado
Casas de banho	1		
Ano de construção	1978		

Número da propriedade: 2025334520 - 1060 Wien, Mariahilf

Dados energéticos

Fonte de Energia	Gás	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Certificado Energético válido até	11.04.2029	Consumo final de energia	507.04 kWh/m²a
Aquecimento	Gás	Classificação energética	C
		Ano de construção de acordo com o certificado energético	1978

Número da propriedade: 2025334520 - 1060 Wien, Mariahilf

O imóvel



Número da propriedade: 2025334520 - 1060 Wien, Mariahilf

O imóvel



Número da propriedade: 2025334520 - 1060 Wien, Mariahilf

O imóvel



Número da propriedade: 2025334520 - 1060 Wien, Mariahilf

O imóvel



Número da propriedade: 2025334520 - 1060 Wien, Mariahilf

O imóvel



Número da propriedade: 2025334520 - 1060 Wien, Mariahilf

O imóvel



Número da propriedade: 2025334520 - 1060 Wien, Mariahilf

O imóvel



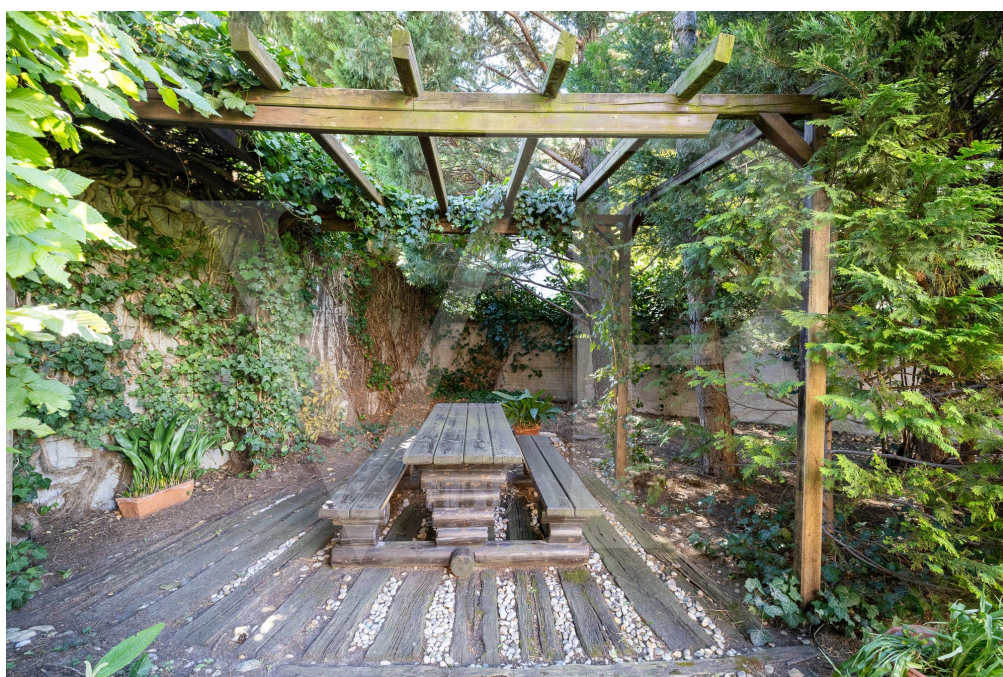
Número da propriedade: 2025334520 - 1060 Wien, Mariahilf

O imóvel



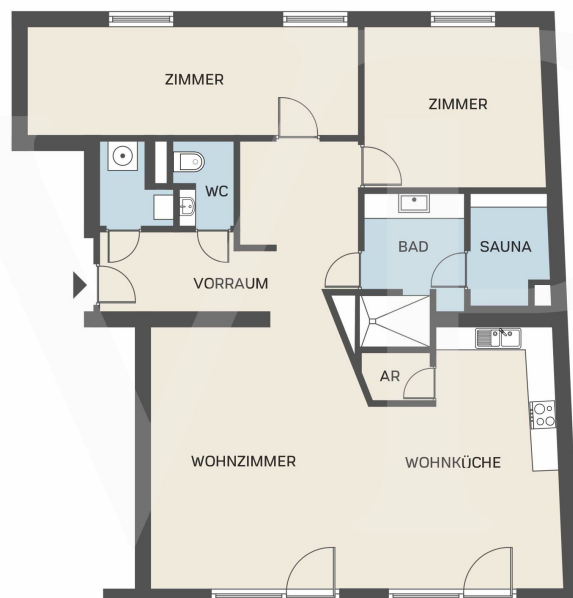
Número da propriedade: 2025334520 - 1060 Wien, Mariahilf

O imóvel



Número da propriedade: 2025334520 - 1060 Wien, Mariahilf

Plantas dos pisos



Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 2025334520 - 1060 Wien, Mariahilf

Uma primeira impressão

Ursprünglich als 4-Zimmer Wohnung errichtet: Die ca. 102,57m² große Wohnung befindet sich im Hochparterre eines gepflegten Wohnhauses aus den 1970er Jahren und überzeugt durch eine gelungene Kombination aus ruhiger Lage, hochwertiger Ausstattung und großzügigem Raumangebot. Auf Wunsch lassen wir Ihnen die originalen Pläne und Grundrisse zukommen.

Ein besonderes Highlight ist der unverbaute Blick auf den grünen Innenhof, der über bodentiefe Terrassentüren vom Wohnbereich aus zu sehen ist. Diese großzügige Verglasung sorgt für helle, freundliche Räume und schafft eine naturnahe Wohnatmosphäre.

Die Wohnung wurde vor wenigen Jahren komplett und hochwertig renoviert und präsentiert sich in ausgezeichnetem Zustand. Das Herzstück ist der offen gestaltete Wohn- und Essbereich mit maßgefertigter Tischlerküche, der viel Raum für gemeinsames Leben, Kochen und Genießen bietet.

Zwei großzügige Schlafzimmer, ein elegantes Badezimmer mit Dusche und Waschtisch, ein separates WC sowie ein praktischer Abstellraum vervollständigen das Raumangebot.

Ein absolutes Alleinstellungsmerkmal dieser Immobilie ist die eigene Sauna – ein exklusives Detail, das höchsten Wohnkomfort und Erholung im Alltag ermöglicht.

In einer der begehrtesten Wohngegenden Wiens – der ruhigen Dominikanergasse im 6. Bezirk – befindet sich diese exklusive 3-Zimmer-Wohnung. Die Gasse, eine charmante Seitengasse der Gumpendorfer Straße, bietet urbane Lebensqualität in ruhiger Atmosphäre. Die hervorragende Infrastruktur sowie die Nähe zur Mariahilfer Straße, Wiens größter Einkaufsmeile, machen diese Lage besonders attraktiv.

Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ist ideal: Die U3-Station Zieglergasse, die Buslinie 13A sowie nahegelegene Verkehrsknotenpunkte wie U4 oder der Westbahnhof ermöglichen eine schnelle Erreichbarkeit aller Stadtteile.

Zahlreiche Nahversorger, Cafés, Restaurants sowie kulturelle Einrichtungen wie das Haus des Meeres oder der Naschmarkt befinden sich in fußläufiger Entfernung. Der nahegelegene Esterházy Park und vielfältige Freizeitangebote sorgen zusätzlich für hohe Lebensqualität.

Fazit:

Diese stilvolle Wohnung vereint urbanen Lebensstil mit Rückzugsqualität – eingebettet in eine ruhige Lage, umgeben von einem grünen Innenhof und dennoch mitten im lebendigen Mariahilf. Die durchdachte Raumaufteilung, moderne Ausstattung und besondere Extras wie die private Sauna machen diese Immobilie zu einem echten Unikat in einer der gefragtesten Wohngegenden Wiens.

Número da propriedade: 2025334520 - 1060 Wien, Mariahilf

Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Herten Immobilien GmbH

Marc-Aurel-Straße 3, A-1010 Vienna

Tel.: +43 1 532 25 50

E-Mail: wien@von-poll.com

Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com