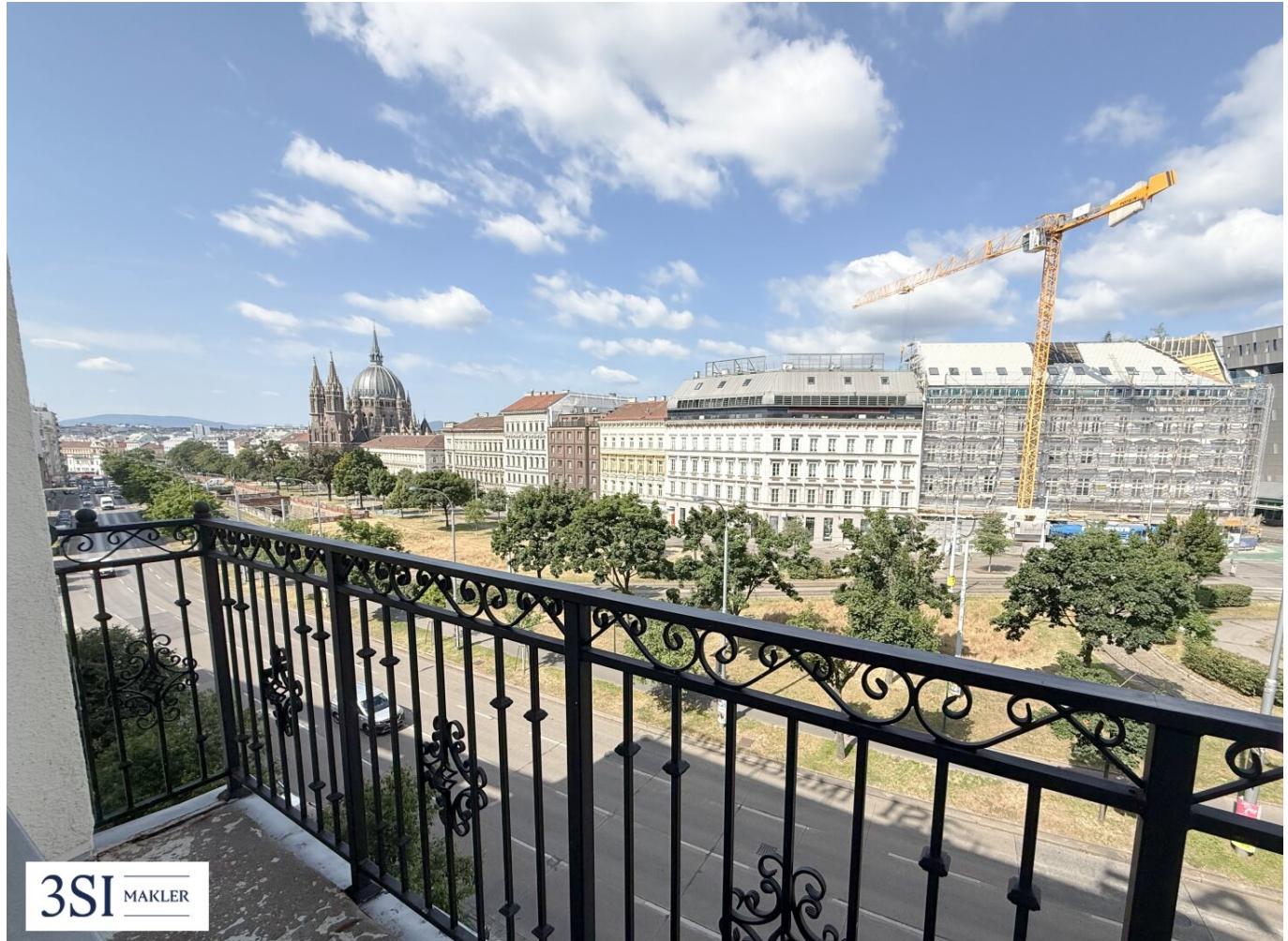


# **Charmante Altbauwohnung in edlem Haus mit toller Lage im 6. Bezirk**



**Objektnummer: 20775**

**Eine Immobilie von IMMOfair**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Mariahilfer Straße 127
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1060 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	72,82 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Kaufpreis:	461.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



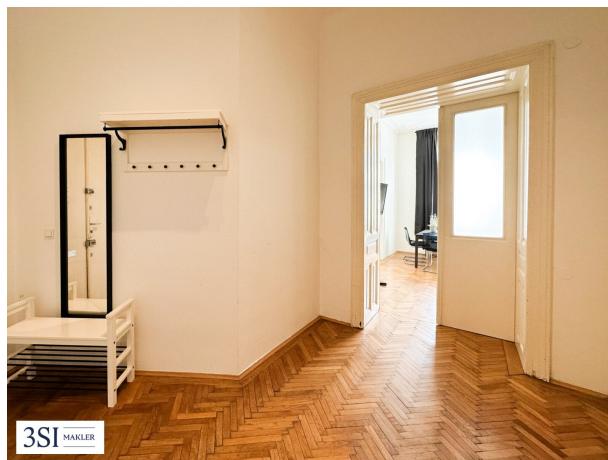
**Georg Mels-Colloredo**

3SI Makler GmbH  
Tegetthoffstraße 7  
1010 Wien

T +43 1 607 58 58 - 51  
H +43 676 79 05 825



3SI MAKLER



3SI MAKLER

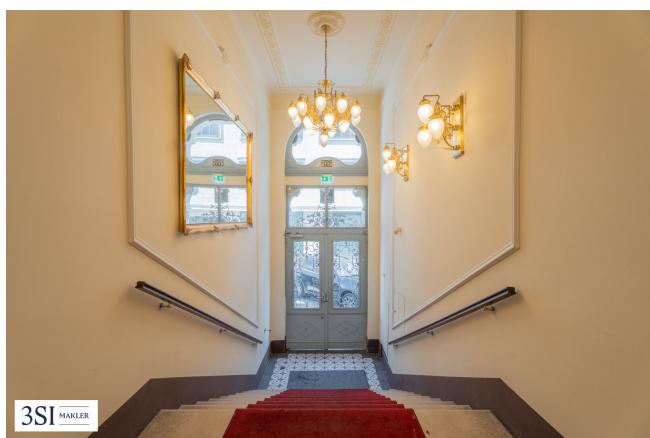


3SI MAKLER





3SI MAKLER



3SI MAKLER

# 3SI IMMO GROUP

Mariahilfer Straße 127  
1060 Wien

3 Obergeschoß

Wohnfläche 72,82 m<sup>2</sup>  
Balkon 4,20 m<sup>2</sup>

Top 23

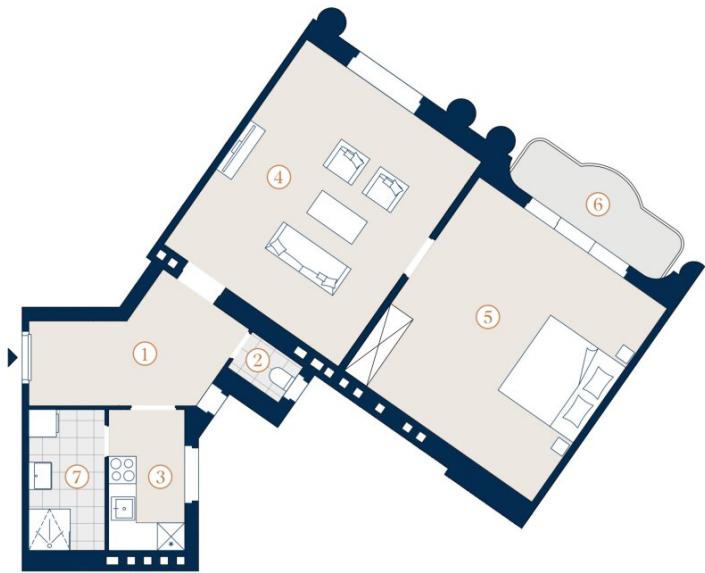
- 1 Vorraum
- 2 WC
- 3 Küche
- 4 Wohnen
- 5 Schlafen
- 6 Balkon
- 7 Badezimmer

Übersicht



Bei Immobilien zu Hause.

3SI MAKLER



Die in der Plandarstellung dargestellte Möblierung ist schematisch und dient ausschließlich zur Illustration. Diese Darstellungen sind unverbindliche Plankopien. Der Planung und Ausführung sind Änderungen vorbehalten. Es gilt die Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Sämtliche Maße sind Rohbaumaße.



A4 | M 1:100 0 5

## Objektbeschreibung

Dieses charmante Wohnhaus aus dem Jahr 1900 vereint den klassischen Altbau-Charme mit urbanem Lebensgefühl in einer der begehrtesten Lagen Wiens – nur wenige Schritte von der Mariahilfer Straße entfernt.

Das Gebäude erstreckt sich über vier Regelgeschoße sowie ein ausgebautes Dachgeschoß und bietet eine vielfältige Auswahl an Wohnungen. Einige Einheiten befinden sich in gepflegtem Gebrauchszustand, während andere bereits hochwertig saniert wurden und modernen Wohnkomfort mit dem historischen Flair des Hauses verbinden.

Die charakteristischen Elemente der Jahrhundertwende-Architektur – hohe Räume, Fischgrätparkett, Flügeltüren – sind teilweise erhalten und unterstreichen den einzigartigen Stil des Hauses.

Die Lage überzeugt durch ihre ausgezeichnete Infrastruktur. In direkter Umgebung befinden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants und kulturelle Einrichtungen – allen voran die Mariahilfer Straße als bedeutendste Einkaufsmeile Wiens. Die öffentliche Verkehrsanbindung ist hervorragend, mit U-Bahn-Stationen der Linie U3 in Gehweite sowie mehreren Straßenbahn- und Buslinien in der Nähe. Auch der Westbahnhof ist schnell erreichbar und sorgt für optimale nationale und internationale Anbindung.

Zudem bietet das Umfeld ein umfassendes Angebot an Nahversorgung, medizinischer Betreuung sowie Bildungs- und Betreuungseinrichtungen für Kinder. Die Nähe zu beliebten Erholungs- und Freizeitangeboten wie dem MuseumsQuartier oder dem Burggarten rundet die hohe Lebensqualität dieser Adresse ab.

Dieses Objekt verbindet historischen Flair mit urbaner Dynamik und stellt eine attraktive Wohn- und Investmentmöglichkeit im Herzen des 6. Bezirks dar.

©Bilder aus AdobeStock

## Top 23 im 3. Obergeschoß

Zum Verkauf steht eine gepflegte 2-Zimmer-Altbauwohnung in einem attraktiven Stilaltbau im begehrten 6. Wiener Gemeindebezirk. Die Wohnung befindet sich in gutem, gebrauchtem Zustand und überzeugt durch ihren klassischen Charme sowie einen schönen Ausblick. Sie wird inklusive Möblierung übergeben und bietet damit eine ideale Gelegenheit für all jene, die sofort einziehen oder vermieten möchten.

Die Räumlichkeiten vereinen den historischen Charakter der Wiener Architektur mit zeitgemäßem Wohnkomfort – perfekt für Liebhaber stilvoller Altbauwohnungen.

## Raumaufteilung:

- großzügiger Vorräum
- offener Wohnbereich
- separate Küche
- Schlafzimmer
- schöner Balkon

Badezimmer mit Dusche und Waschmaschinenanschlussseparate Toilette mit Handwaschbecken. Die Wohnung eignet sich ideal als stilvoller Wohnsitz oder als wertbeständige Investition in einer der gefragtesten Wohngegenden Wiens.

## Nebenkosten

Der guten Ordnung halber halten wir fest, dass, sofern im Angebot nicht anders vermerkt, bei erfolgreichem Abschlussfall eine Provision anfällt, die den in der Immobilienmaklerverordnung BGBI. 262 und 297/1996 festgelegten Sätzen entspricht – das sind 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt. Diese Provisionspflicht besteht auch dann, wenn Sie die Ihnen überlassenen Informationen an Dritte weitergeben. Letztlich weisen wir darauf hin, dass wir als Doppelmakler tätig sind und ein familiäres/wirtschaftliches Naheverhältnis zwischen der 3SI Makler GmbH und der Verkäuferin besteht. Die Vertragserrichtung und Treuhandabwicklung ist gebunden an die Kanzlei Mag. Schreiber A-1010 Wien, Schottenring 16. Die Kosten betragen 1,5 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt. sowie Barauslagen und Beglaubigung. Bei Fremdfinanzierung erhöht sich das Honorar auf 1,8 % vom Kaufpreis zzgl. 20 % USt., Barauslagen und Beglaubigung.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <125m  
Apotheke <200m  
Klinik <325m  
Krankenhaus <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m  
Kindergarten <275m  
Universität <575m  
Höhere Schule <1.125m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <100m  
Bäckerei <150m  
Einkaufszentrum <775m

### **Sonstige**

Geldautomat <150m  
Bank <150m  
Post <325m  
Polizei <250m

### **Verkehr**

Bus <150m  
U-Bahn <100m  
Straßenbahn <75m  
Bahnhof <100m  
Autobahnanschluss <4.400m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap