

## **Wunderschöne 4-Zimmer-Dachgeschoßwohnung in begehrter Lage mit Weitblick**



**Objektnummer: 20776**  
**Eine Immobilie von IMMOfair**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Mariahilfer Straße 127
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1060 Wien
Baujahr:	1900
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	123,72 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Kaufpreis:	780.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Karoline Szczepankiewicz

3SI Makler GmbH  
Tegetthoffstraße 7  
1010 Wien

T +43 1 607 58 58 - 55  
H +43 660 55 84 214  
F +43 1 607 55 80













Mariahilfer Straße 127  
1060 Wien

Dachgeschoss

Wohnfläche 123,72 m<sup>2</sup>

Top 34

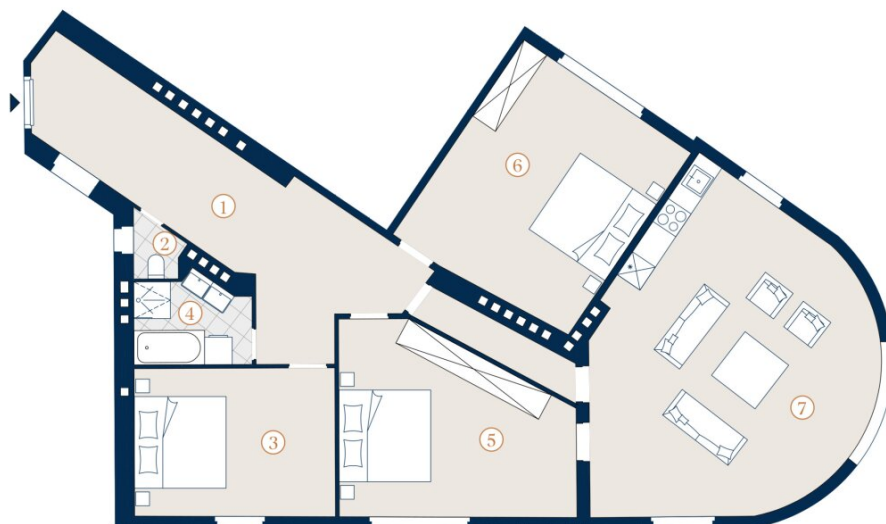
- 1 Vorraum
- 2 WC
- 3 Zimmer
- 4 Bad
- 5 Zimmer
- 6 Zimmer
- 7 Wohn-Essbereich

Übersicht



Bei Immobilien zu Hause.

3SI MAKLER



A4 | M 1:100 0 5

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 Ausstattungbeschreibung. Sämtliche Maße sind Rohbaumasse.

## 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 Gebrauchzustand, 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 34 im Dachgeschoß

Diese charmante Dachgeschoßwohnung besticht durch Helligkeit, Großzügigkeit und einen schönen Blick über die Stadt. Auf ca. 124 m<sup>2</sup> Wohnfläche erwarten Sie 4 Zimmer mit einem durchdachten Grundriss und einem einladenden Wohn-/Essbereich, der offen gestaltet ist und ein angenehmes Wohngefühl vermittelt.

Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Zustand. Große Fensterflächen sorgen für eine freundliche, lichtdurchflutete Atmosphäre in allen Räumen. Der offene Wohn-/Essbereich eignet sich ideal für gemütliche Abende oder gesellige Stunden mit Familie und Freunden.



## **Highlights im Überblick:**

- großzügiger Eingangsbereich
- Offener Wohn- und Essbereich
- 2 helle Schlafzimmer
- Gepflegter Zustand – sofort bezugsbereit
- Badezimmer mit Dusche und Wanne
- separates WC

Ein stilvoller Rückzugsort mit Ausblick und Charakter – vielleicht schon bald Ihr neues Zuhause.

## **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 BGBl. 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