

Ihr Platz in der Stadt - Stilvoller Rückzugsort im Herzen des 15. Bezirks



Objektnummer: 6674/206

Eine Immobilie von IMMOVENCE GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1150 Wien
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	37,38 m ²
Zimmer:	1
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	3,20 m ²
Kaufpreis:	149.000,00 €

Ihr Ansprechpartner



Jürgen Nussbaumer

IMMOVENCE GmbH
Dr.-Karl-Lueger-Platz 5
1010 Wien

T ?+43 660 6794493?

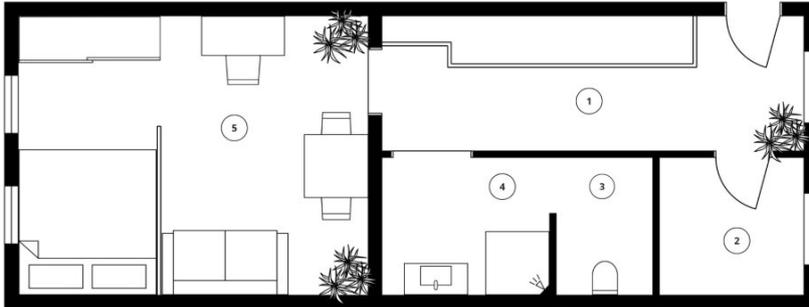
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.







GRUNDRISSPLAN



**Ihr Platz in der Stadt –
ruhig, zentral, lebenswert**



Adresse: Hollergasse 46, Top 1/4, 1150 Wien

01 KÜCHE	ca. 9,59 m ²
02 AR	ca. 2,65 m ²
03 WC	ca. 1,95 m ²
04 BADEZIMMER	ca. 3,85 m ²
05 ZIMMER	ca. 19,34 m ²

Wohnfläche: ca. **37,38 m²**

Zubehör:	
KELLERABTEIL	3,20 m ²
GANG-ABSTELLRAUM	0,97 m ²

Stand: August 2025

Verkauf:



Kaiser Joseph Platz 28, 4600 Wels
+43 660 7056199
office@immoquelle.at
www.immoquelle.at

Objektbeschreibung

Ihr Platz in der Stadt - Stilvoller Rückzugsort im Herzen des 15. Bezirks

Zwischen Stadtleben und Stille, Szene und Struktur, liegt diese charmante Wohnung im ersten Obergeschoss eines gepflegten Wiener Altbaus. Mit ihren 37,38 m² Wohnfläche bietet sie ein außergewöhnlich effizientes Raumgefühl, **perfekt für Singles, junge Paare oder Anleger.**

Beim Betreten der Wohnung eröffnet sich ein Eingangsbereich, der bereits einen ersten Eindruck von der ruhigen Atmosphäre vermittelt. Geradeaus liegt ein praktischer Abstellraum, während rechter Hand eine funktionale Küche mit Fenstern zum ruhigen Innenhof wartet – hier beginnt der Tag mit Sonne und endet mit Entspannung.

Das Herzstück der Wohnung ist der große Wohn-Schlafbereich. Ob gemütliches Sofa, Arbeitsnische oder Essbereich, alles findet seinen Platz, ohne sich gegenseitig zu stören. Zwei große Fenster sorgen für viel Tageslicht und natürliche Belüftung, ein echtes Plus in Zeiten von **Energieeffizienz und Lebensqualität.**

Das Badezimmer verfügt über eine Dusche, ein eigenes räumlich getrenntes WC und eine praktische Raumaufteilung, die den Alltag unkompliziert gestaltet. Auch in puncto Stauraum überzeugt die Wohnung gleich doppelt: ein zusätzlicher, der Wohnung direkt vorgelagerter **Gang-Abstellraum sowie ein eigenes Kellerabteil** erweitern die Nutzfläche sinnvoll.

Lage & Lebensqualität – urban verbunden, überraschend entspannt

Wiener Stadtleben muss nicht laut sein, das beweist die **Lage dieser Wohnung** auf eindrucksvolle Weise. Nur rund 400 Meter von der U4/U6-Station Längenfeldgasse entfernt und auch zum Westbahnhof mit der U3/U6 in unter 10 Minuten erreichbar, sind Sie perfekt an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden. Zahlreiche Straßenbahnlinien, Busverbindungen sowie Citybike-Stationen befinden sich ebenfalls in fußläufiger Distanz, ganz gleich, ob Sie in die Innenstadt, zum Bahnhof oder an den Flughafen möchten.

Trotz der zentralen Lage herrscht in der Hollergasse eine angenehme Ruhe. Hier wohnt man entspannt, und ist doch mitten im Geschehen. Direkt ums Eck beginnt das kreative, kulinarische Herz des Bezirks: Der **Schwendermarkt** begeistert mit Streetfood, Marktständen und charmanten Cafés. Rund um die Reindorfstraße entstehen neue Hotspots, kleine Boutiquen und Lokale mit internationaler Küche, ein Ort, an dem sich gelebte Nachbarschaft mit urbanem Flair verbindet.

Die **äußere Mariahilfer Straße**, nur wenige Schritte entfernt, wird aktuell zur verkehrsberuhigten Flaniermeile umgestaltet. Neue Grünflächen, ein geplanter Park und eine gesteigerte Aufenthaltsqualität prägen das künftige Bild des Viertels. Gleichzeitig genießen Sie alle Vorteile der hervorragenden Nahversorgung: Supermärkte wie BILLA, HOFER und SPAR liegen ebenso nahe wie Drogerien, Apotheken, Banken und Gesundheitseinrichtungen – das tägliche Leben spielt sich hier bequem im Nahbereich ab.

Auch für Freizeit und Erholung ist gesorgt: Der nahegelegene **Auer-Welsbach-Park, das Schloss Schönbrunn** oder das Technische Museum sind genauso schnell erreichbar wie Fitnessstudios, Yoga-Angebote und Outdoor-Trainingsmöglichkeiten. Und für alle, die vorausschauend investieren möchten, bietet dieser Standort beste Voraussetzungen: Der 15. Bezirk zählt zu den dynamischsten Stadtteilen Wiens. Die laufende städtebauliche Aufwertung, Verkehrsberuhigung und Begrünung eröffnen **wertvolles Zukunftspotenzial**, sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger.

Diese Wohnung liegt in einem Umfeld, das sich bewegt, und dabei genau die richtige Balance hält: zwischen Rückzug und Leben, zwischen Jetzt und Morgen.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap