

## Hochwertig saniert – Erstbezug mit Wohlfühlfaktor



WZ

**Objektnummer: 21319**  
**Eine Immobilie von IMMOfair**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |   |
|-------------------------------|---|
| Adresse                       | Halbgasse 20                            |
| Art:                          | Wohnung                                 |
| Land:                         | Österreich                              |
| PLZ/Ort:                      | 1070 Wien                               |
| Baujahr:                      | 1900                                    |
| Zustand:                      | Erstbezug                               |
| Alter:                        | Altbau                                  |
| Wohnfläche:                   | 71,00 m <sup>2</sup>                    |
| Zimmer:                       | 4                                       |
| Bäder:                        | 1                                       |
| WC:                           | 1                                       |
| Heizwärmebedarf:              | <b>D</b> 89,90 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | <b>C</b> 1,59                           |
| Kaufpreis:                    | 599.000,00 €                            |
| Provisionsangabe:             |   |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

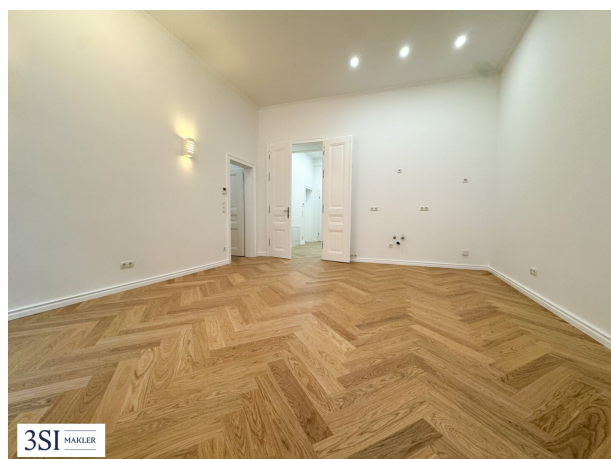
## Ihr Ansprechpartner



**Gerhard Klein**

3SI Makler GmbH  
Tegetthoffstraße 7  
1010 Wien

T +43 1 607 58 58 - 50











Halbgasse 20  
1070 Wien

Top 7 •

Wohnfläche 71,00 m<sup>2</sup>

- 1 Vorraum
- 2 WC
- 3 Bad
- 4 Zimmer
- 5 Zimmer
- 6 Zimmer
- 7 Wohnküche
- 8 Gang



Bei Immobilien zu Hause.

**3SI** MAKLER

A4 M 1:100 0 5

Die in der Planvorstellung dargestellte Wohnraum 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. Stichtische 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 – in unmittelbarer Nähe der Mariahilfer Straße.

Das Gebäude erstreckt sich über drei Regelgeschoße sowie ein ausgebautes Dachgeschoß und bietet eine vielfältige Auswahl an Wohnungen.

Dieses Objekt verbindet historischen Flair mit urbaner Dynamik und stellt eine attraktive Wohn- und Investmentmöglichkeit im Herzen des 7. Bezirks dar.

In diesem liebevoll aufgefrischten Zuhause erwartet Sie ein harmonisches Zusammenspiel aus modernem Wohnkomfort und gepflegter Substanz.

Im Zuge gezielter Aufwertungsmaßnahmen wurde das Gebäude in mehreren Bereichen optisch und funktional verbessert. So erhielt der Eingangsbereich inkl. dem gesamten Stiegenhaus einen frischen Anstrich, der für ein freundliches und gepflegtes Erscheinungsbild im Innenbereich sorgt. Auch die Hoffassade wurde überarbeitet und aufgefrischt, was dem äußeren Eindruck des Hauses neue Lebendigkeit verleiht.

Ein besonderes Highlight stellen die neu errichteten hofseitigen Balkone dar: Die großzügigen Balkone erweitern den privaten Wohnraum ins Freie und eröffnen einem einzigartigem Grünblick. Diese Ergänzung schafft nicht nur zusätzlichen Wohnkomfort, sondern steigert auch nachhaltig die Aufenthaltsqualität – ein wertvoller Rückzugsort mitten im urbanen Umfeld.

Besonderes Augenmerk wurde darauf gelegt, den Charakter des Hauses zu bewahren, während gleichzeitig eine behagliche Wohnatmosphäre geschaffen wurde, die den heutigen Ansprüchen gerecht wird. Ob als gemütliches Familiendomizil oder als wertbeständige Kapitalanlage – dieses Haus ist bereit für einen neuen Lebensabschnitt.

Zum Haus gehört ein außergewöhnlich großzügiger und liebevoll begrünter Allgemeingarten – ein echtes Highlight für alle, die Natur und Ruhe schätzen. Die weitläufige Anlage bietet viel Platz zum Entspannen.

Ein gemeinsamer Ort zum Leben, Durchatmen und Genießen – direkt im Innenhof 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 U6 und 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.

Für zusätzlichen Komfort können auf Wunsch Stapelparkplätze im Haus erworben werden. Der Preis für den oberen Stapelparker beträgt € 45.000, während der Preis für den unteren Stapelparker bei € 35.000 liegt.

## **Top 7 im 1. OG**

Zum Verkauf steht eine stilvolle 4-Zimmer-Altbauwohnung mit ca. 71 m<sup>2</sup> Wohnfläche in einem gepflegten Gründerzeithaus im 7. Bezirk.

Die Wohnung befindet sich aktuell in einer hochwertigen Sanierung, bei der großer Wert auf Qualität und Stil gelegt wird. Dabei werden eine moderne Fußbodenheizung eingebaut, edles Fischgrätparkett verlegt und elegante Vertäfelungen integriert, die den Räumen Charakter verleihen. Neue Fenster sorgen für beste Energieeffizienz und Lichtdurchflutung. Die Bäder werden mit ausgewählten Marken-Sanitärprodukten ausgestattet, die sowohl Design als auch Funktionalität auf hohem Niveau verbinden.

So entsteht ein exklusives Wohnambiente, das modernes Wohnen mit zeitloser Eleganz perfekt kombiniert.

Ein klar strukturierter Grundriss in Kombination mit hochwertiger Ausstattung schafft ein harmonisches Zusammenspiel aus Eleganz und Wohnqualität. Die Raumaufteilung gestaltet sich wie folgt:

- Vorraum
- Wohn-/Essbereich
- 3 Zimmer
- Badezimmer mit Wanne
- Toilette mit Handwaschbecken



Zum Haus gehört ein außergewöhnlich großzügiger und liebevoll begrünter Allgemeingarten – ein echtes Highlight für alle, die Natur und Ruhe schätzen. Die weitläufige Anlage bietet viel Platz zum Entspannen.

Ein gemeinsamer Ort zum Leben, Durchatmen und Genießen – direkt im Innenhof des Hauses.

Für zusätzlichen Komfort können auf Wunsch Stapelparkplätze im Haus erworben werden. Der Preis für den oberen Stapelparker beträgt € 45.000, während der Preis für den unteren Stapelparker bei € 35.000 liegt.

## **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 Weimann Kesselgruber Rechtsanwalts OG, Wiesingerstraße 6, 1010 Wien. 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.

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 <150m

Apotheke <175m

Klinik <250m

Krankenhaus <1.275m

### **Kinder & Schulen**

Schule <150m

Kindergarten <175m  
Universität <575m  
Höhere Schule <100m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <150m  
Bäckerei <325m  
Einkaufszentrum <500m

### **Sonstige**

Geldautomat <350m  
Bank <350m  
Post <600m  
Polizei <425m

### **Verkehr**

Bus <125m  
U-Bahn <350m  
Straßenbahn <150m  
Bahnhof <375m  
Autobahnanschluss <4.175m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap