

**Urbaner Rückzugsort mit Weitblick - Frisch sanierte
1-Zimmer-Wohnung im 1. Dachgeschoss mit Lift vereint
Stil, Funktion und Lage - perfekt für Stadtmenschen,
Studierende oder Anleger.**



Objektnummer: 6674/232

Eine Immobilie von IMMOVENCE GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1150 Wien
Zustand:	Voll_saniert
Wohnfläche:	28,98 m²
Zimmer:	1
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 75,90 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,68
Kaufpreis:	149.000,00 €

Ihr Ansprechpartner



Jürgen Nussbaumer

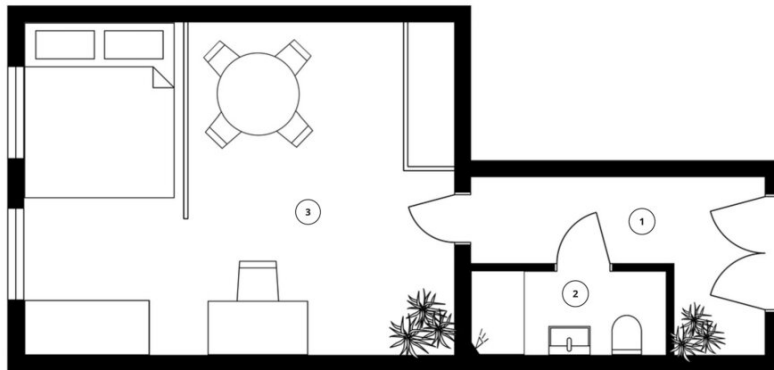
IMMOVENCE GmbH
Dr.-Karl-Lueger-Platz 5
1010 Wien

T ?+43 660 6794493?

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

GRUNDRISSPLAN

TOP 19



Urbaner Rückzugsort mit Weitblick

Frisch sanierte 1-Zimmer-Wohnung im 1. Dachgeschoss mit
Lift vereint Stil, Funktion und Lage – perfekt für
Stadtmenschen, Studierende oder Anleger.



Adresse: Hollergasse, 1160 Wien

01 FLUR	ca. 3,80 m ²
02 BADEZIMMER	ca. 3,90 m ²
03 SCHLAFEN	ca. 21,28 m ²

Wohnfläche: **ca. 28,98 m²**

Die Grundrispläne wurden nach bestem Wissen erstellt; sämtliche Maßangaben verstehen
sich ohne Gewähr. Für Abweichungen oder Irrtümer wird keine Haftung übernommen.

Stand: Oktober 2025

Verkauf:

 **IMMOQUELLE**
Dr.-Karl-Lueger-Platz 5/10, 1010 Wien
+43 660 7056199
office@immoquelle.at
www.immoquelle.at

Objektbeschreibung

Frisch sanierte 1-Zimmer-Wohnung im 1. Dachgeschoss mit Lift vereint Stil, Funktion und Lage - perfekt für Stadtmenschen, Studierende oder Anleger.

Mitten im pulsierenden 15. Wiener Gemeindebezirk, nur wenige Schritte von der äußeren Mariahilfer Straße entfernt, erwartet Sie eine charmante 1-Zimmer-Dachgeschosswohnung, die Ruhe und urbanes Lebensgefühl auf einmalige Weise vereint. Gelegen im ersten Dachgeschoss eines gepflegten Altbaus mit Aufzug, bietet dieses Objekt die ideale Gelegenheit für Singles, junge Paare, Studierende oder Anleger mit Blick in die Zukunft.

Schon beim Eintreten fällt die klare, funktionale Struktur der Wohnung ins Auge: Ein zentral gelegener Vorraum führt in den hellen Wohn- und Schlafbereich, dessen westseitig ausgerichtetes Fenster die Abendsonne einfängt.

Die rund 29 m² Wohnfläche lassen sich flexibel gestalten: Vom gemütlichen Wohn-Schlafbereich bis hin zu einer offenen Küchenlösung ist hier vieles möglich. Die Anschlüsse für Ihre Wunschküche werden für Sie vorbereitet – auf Wunsch kann diese noch während der Sanierungsphase eingebaut werden.

Das Badezimmer präsentiert sich in zeitlos gefliestem Design und ist mit Dusche, WC und Waschbecken ausgestattet – funktional, pflegeleicht und modern. Ein zusätzlicher Abstellraum im Gang sorgt für praktischen Stauraum im Alltag, ergänzt durch ein zugeordnetes Kellerabteil im Untergeschoss.

Besonderes Augenmerk verdient der Zustand der Immobilie: Die Wohnung wird noch im Jahr 2025 umfassend saniert und erstrahlt danach im Erstbezugscharme – neue Böden, moderne Ausstattung und eine optimierte Raumaufteilung inklusive. Die Beheizung erfolgt über Fernwärme, für Warmwasser sorgt ein Boiler.

Die Liegenschaft selbst befindet sich in gutem Zustand und überzeugt mit einem stilvollen, gepflegten Erscheinungsbild. Der vorhandene Lift macht die Wohnung barrierearm zugänglich und erhöht den Komfort zusätzlich.

Lage & Umgebung

Trotz ihrer Lage ist die Wohnung erstaunlich ruhig. In unter fünf Gehminuten erreichen Sie die U4/U6-Station Längenfeldgasse, während der Westbahnhof samt U3, U6 und Schnellbahn nur einen kurzen Spaziergang entfernt liegt. Auch Straßenbahn- und Buslinien sind fußläufig erreichbar. Für den täglichen Bedarf finden sich Supermärkte, Apotheken und Banken gleich ums Eck.

Besonders reizvoll: der Schwendermarkt mit seinen Streetfood-Ständen, Cafés und Events,

sowie die geplante Umgestaltung der äußeren Mariahilfer Straße zu einer grünen Flaniermeile. Naherholung bieten zudem der Auer-Welsbach-Park und Schönbrunn – beides in Reichweite.

Diese Wohnung ist mehr als nur ein Rückzugsort – sie ist ein Zeichen für kluges, zukunftsorientiertes Wohnen. Ob als erstes Eigentum, stilvolles Pied-à-Terre oder als langfristiges Investment: Diese Wohnung überzeugt durch Lage, Ruhe, Potenzial – und nicht zuletzt durch den frischen Glanz des Neubeginns.

Jürgen Nussbaumer

konzessionierter Immobilienmakler und Verwalter

Telefon: +43 6606794493

E-Mail: j.nussbaumer@immoquelle.at

Wir weisen darauf hin, dass alle Angaben in diesem Exposé nach bestem Wissen und Gewissen erstellt wurden und wir keine Haftung auf Schreibfehler & Irrtümer übernehmen werden. Eine Weitergabe dieses Angebotes an Dritte ohne ausdrückliche Genehmigung verpflichtet zu Schadenersatz.

Haftungsausschluss

Unser Angebot enthält Bilder einer 3D-Visualisierung von einem Dritten. IMMOVENCE GmbH übernimmt keinerlei Gewähr für die Korrektheit, Aktualität oder Qualität der bereitgestellten Bilder. Diese Bilder wurden ausschließlich dafür erstellt, um die Vorstellungskraft und Kreativität unserer Kunden zu unterstützen.

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