# Betongold - sichere Kapitalanlage im Herzen der Stadt mit Zukunftspotenzial




Zimmer

## Objektnummer: 1609/46359

## Eine Immobilie von RE/MAX First - REM Immobilienmakler Gmbh & Co KG

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| Adresse | Mariahilfer Straße |
| **Art:** | Wohnung |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 1060 Wien |
| **Baujahr:** | 1900 |
| **Zustand:** | Neuwertig |
| **Wohnfläche:** | 118,44 m² |
| **Zimmer:** | 3,50 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 1 |
| **Balkone:** | 1 |
| **Heizwärmebedarf:** | G 269,60 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | G 4,20 |
| **Kaufpreis:** | 690.000,00 € |

**Provisionsangabe:**

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Moritz Zoigner**

REMAX First - REM Immobilienmakler GmbH & Co KG
Hietzinger Hauptstraße 22/D/ 2.Stock/ 9
1130 Wien

H +43 676 37 15 726


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX

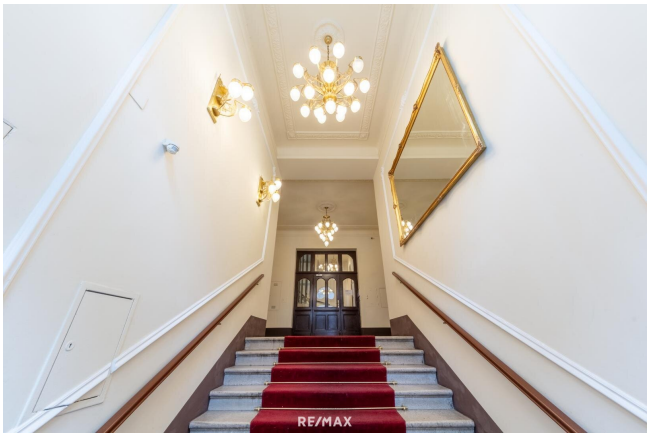

RE/MAX


RE/MAX

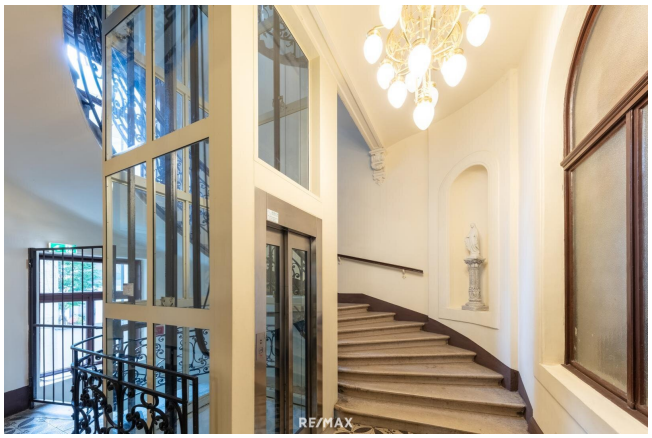



RE/MAX

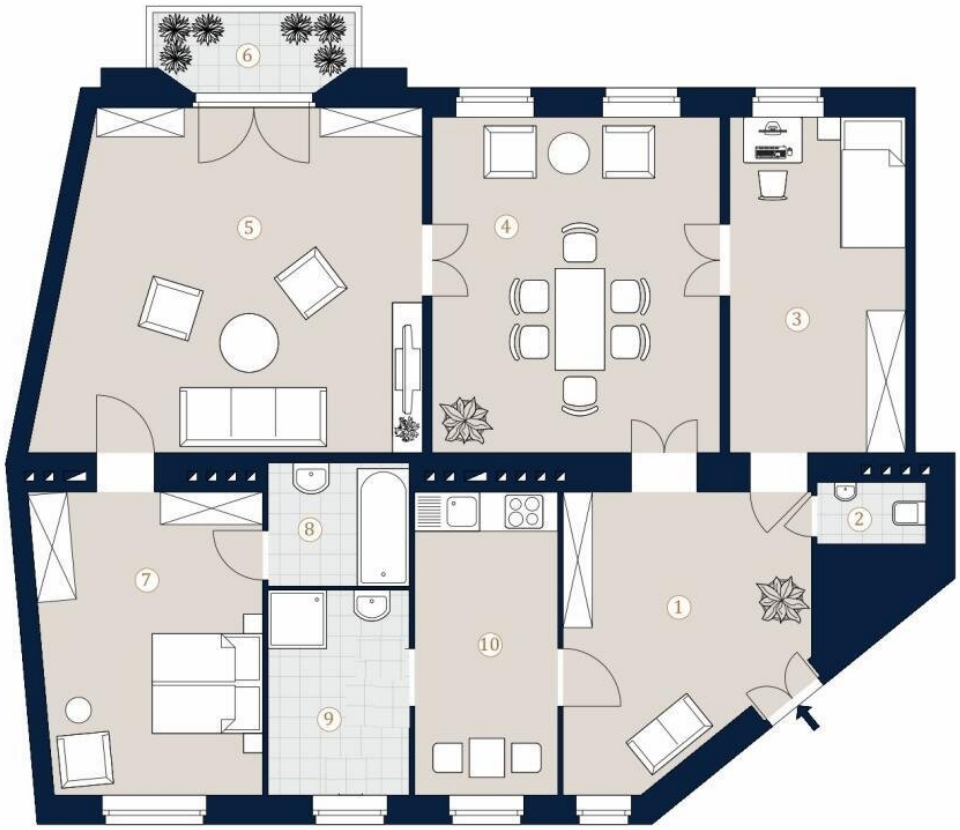

RE/MAX


RE/MAX


Peter Pan
RE/MAX


RE/MAX


ADMIRAL
RE/MAX




N

A4 M 1:100

0 5

Die in der Plandarstellung dargestellte Möblierung ist schematisch und dient ausschließlich zur Illustration. Diese Darstellungen sind unverbindliche Planskizzen. Der Planung und Ausführung sind Änderungen vorbehalten. Es gilt die Bau- und Ausstattungsbeschreibung. 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 Gebrauchtzustand, 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 30 im 4. Obergeschoß

Diese lichtdurchflutete Altbauwohnung überzeugt mit ca. 118 m² Wohnfläche, einem

durchdachten Grundriss und Balkon mit ca. 2 m². Die Immobilie bietet eine gelungene Kombination aus klassischem Charme und modernem Potenzial – ideal für alle, die ein stilvolles Zuhause mit Gestaltungsspielraum suchen.

Große Fenster, hohe Decken und großzügige Räume sorgen für ein offenes Wohngefühl. Der Grundriss eignet sich sowohl für Paare mit Anspruch an Raum und Design als auch für kleine Familien oder Selbstständige mit Homeoffice-Bedarf.

Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Altbau mit repräsentativem Charakter. Mit etwas Renovierungsaufwand lässt sich hier ein individuelles und hochwertiges Zuhause gestalten, das urbanes Leben mit historischem Flair verbindet.

Eine perfekte Basis für alle, die zentrale Lage, Großzügigkeit und Altbauatmosphäre schätzen und bereit sind, das Potenzial dieser Immobilie voll auszuschöpfen.

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.

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 <250m
Apotheke <250m
Klinik <500m
Krankenhaus <500m

**Kinder & Schulen**
Schule <250m
Kindergarten <500m
Universität <750m
Höhere Schule <500m

**Nahversorgung**
Supermarkt <250m
Bäckerei <250m
Einkaufszentrum <1.000m

**Sonstige**
Geldautomat <250m
Bank <250m
Post <500m
Polizei <250m

**Verkehr**
Bus <250m
U-Bahn <250m
Straßenbahn <250m
Bahnhof <250m
Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap