

**Im Herzen von Mariahilf: Großzügige, lichtdurchflutete
3-Zimmer-Wohnung | Optional mit Garagestellplatz | Nahe
Mariahilfer Straße & Raimund Theater**



Objektnummer: 5007

Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1060 Wien
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	83,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	4,00 m ²
Heizwärmebedarf:	C 88,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,55
Kaufpreis:	549.900,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

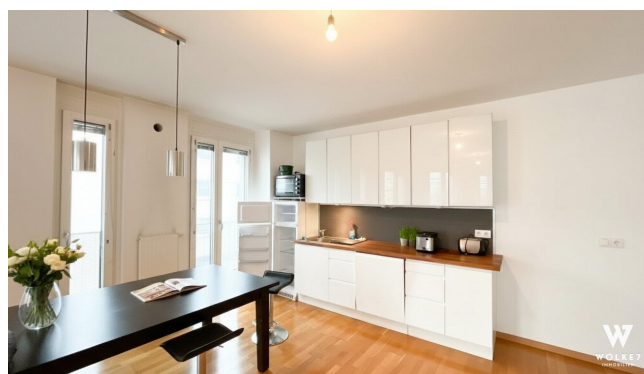
Ihr Ansprechpartner



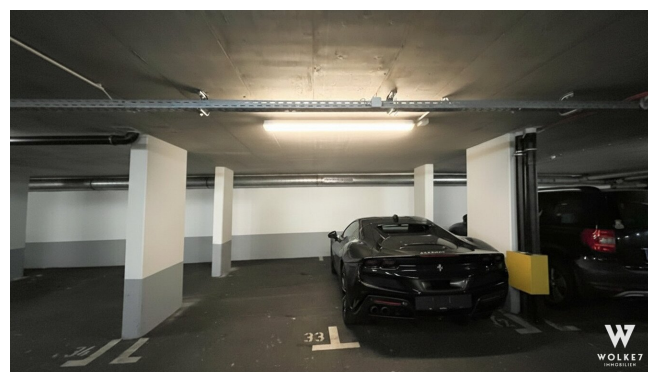
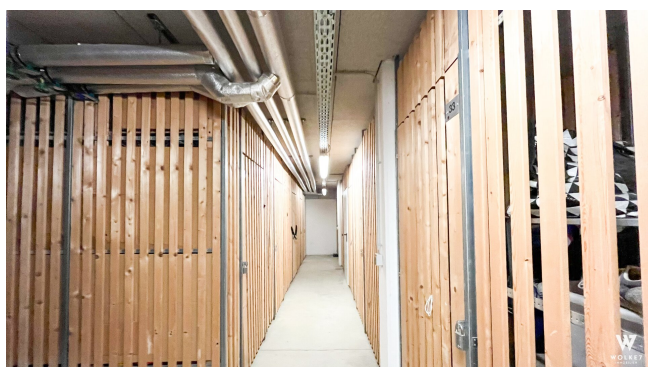
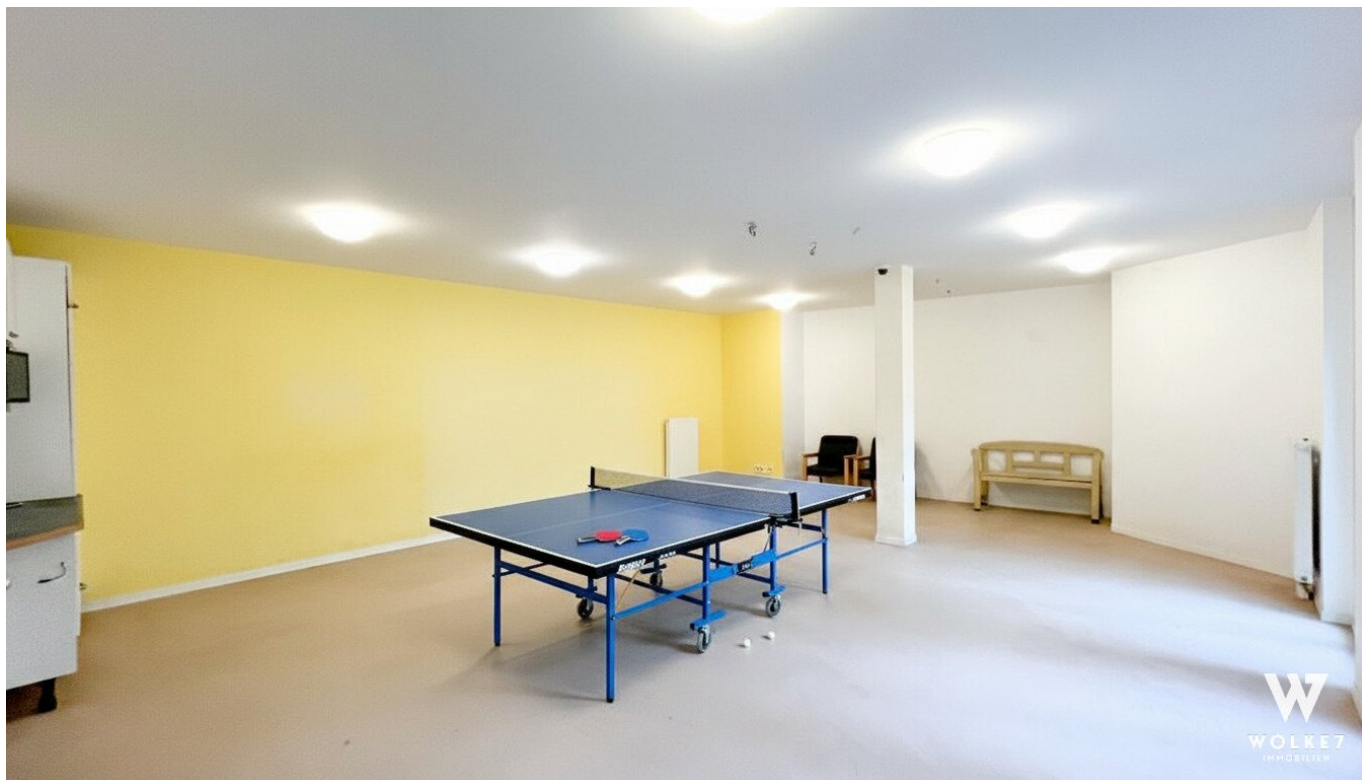
Violeta Nikolov

Wolke 7 Immobilien GmbH & Co KG
Döblinger Hauptstraße 39/5
1190 Wien

T +43 681 84361917
H +43 681 84361917









Objektbeschreibung

Im Herzen von Mariahilf: Großzügige, lichtdurchflutete 3-Zimmer-Wohnung | Optional mit Garagestellplatz | Nahe Mariahilfer Straße & Raimund Theater

Diese Wohnung liegt im 5. Stock eines gepflegten Hauses mitten in Mariahilf und verbindet urbanes Lebensgefühl mit außergewöhnlichem Wohnkomfort. Schon beim Eintreten überzeugt der großzügige Grundriss, allen voran das beeindruckend große und helle Wohnzimmer mit ca. 38 m², das durch französische Fenster ganztägig mit Tageslicht durchflutet wird und viel Raum für Wohnen, Essen und Entspannen bietet.

Auf ca. 83 m² Wohnfläche stehen drei Zimmer zur Verfügung, darunter zwei Schlafzimmer, die sich ideal als Schlaf-, Arbeits- oder Gästezimmer nutzen lassen. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein großes Badezimmer mit Dusche, ein separates WC sowie einen praktischen Abstellraum, der zusätzlichen Stauraum schafft. Beheizt wird die Wohnung mittels Fernwärme.

Ein besonderes Highlight ist die Garage: ein echter Luxus in dieser Lage, da Parkplätze im Umfeld nur schwer zu finden sind. Die Mariahilfer Straße liegt in fußläufiger Entfernung und bietet unzählige Einkaufsmöglichkeiten, Cafés und Restaurants. Für abendliche Unterhaltung ist ebenfalls gesorgt: Das Raimund Theater erreichen Sie ebenso bequem zu Fuß. Die U4-Station Margaretengürtel befindet sich in der Nähe und bringt Sie in nur ca. 15 Minuten direkt zum Karlsplatz, mitten ins kulturelle Zentrum Wiens. Auch Freizeit und Familie kommen nicht zu kurz: das Haus des Meeres ist beispielsweise in rund 10 Minuten mit der Buslinie 57A erreichbar.

Diese Lage vereint alles, was urbanes Wohnen ausmacht: Kultur, Theater, Shopping, Gastronomie und perfekte öffentliche Anbindung und das alles direkt vor der Haustür.

Raumaufteilung & Ausstattung

- **Wohnfläche:** ca. 83 m²
- **Zimmer:** 3
- **Wohnzimmer:** ca. 38 m² mit französischen Fenstern
- **Badezimmer:** großzügig mit Dusche
- **WC:** separat

- **Abstellraum**

Technik & Zustand

- **Heizung:** Fernwärme
- **Zustand:** gepflegt
- **5. Stockwerk:** mit Lift

Weitere Vorteile

- **Garage vorhanden**
- **Top-Lage nahe Mariahilfer Straße**
- **Raimund Theater in unmittelbarer Nähe**
- **U4 Margaretengürtel fußläufig erreichbar**
- **Helles, urbanes Wohngefühl**

? Finanzierungsservice – Ihre Immobilie bestens finanziert

Damit der Kauf Ihrer neuen Immobilie auch finanziell optimal gestaltet wird, bieten wir Ihnen gerne **Unterstützung bei Finanzierungsanfragen** an. Unser Partner-Finanzierungsexperte arbeitet mit zahlreichen Banken zusammen und erhält dabei **Top-Konditionen – ohne zusätzliche Kosten** für Sie! Bei Interesse sprechen Sie einfach den zuständigen Makler an, wir kümmern uns gerne um alles Weitere.

? Top-Angebote erhalten, bevor sie online gehen:

Mit unserem kostenlosen Suchagenten erhalten Sie neue Immobilien **bis zu 48 Stunden früher** als alle anderen – oft noch bevor diese öffentlich inseriert werden.

>[Jetzt Suchprofil anlegen](#)< und keinen Vorteil mehr verpassen.

Kaufpreis: EUR 549.900,- + Garagenplatz (40.000 Euro)

Provision: 3 % zzgl. 20 % USt.

(Nur im Erfolgsfall – zahlbar bei tatsächlichem Kaufabschluss.)

Ein Exposé inklusive Grundriss / Pläne sende ich Ihnen gerne per Email zu, einfach hier direkt eine Anfrage mit vollständigen Kontaktdaten stellen.

Ihre Ansprechpartnerin:

Violeta Nikolov

? Mobil.: [+43 681 84361917](tel:+4368184361917)

? E-Mail: v.nikolov@w7.immo

We would be honored to show you around in order to find your dream apartment!

We are at your disposal around the clock and are looking forward to meeting you. For more details (floor plan etc.) and exposé please request here (while providing your contact data).

Für weitere Unterlagen (Energieausweis, Grundriss, etc.) bitte das Exposé hier direkt mit Ihren Kontaktdaten anfordern. Alle Angaben beruhen auf Aussagen und Unterlagen der Eigentümer und sind unsererseits ohne Gewähr und jedweder Haftung. Einige der dargestellten Fotos können mittels künstlicher Intelligenz virtuell bearbeitet sein und dienen ausschließlich der Illustration möglicher Einrichtungsmöglichkeiten. Die Immobilie wird ohne die abgebildeten Einrichtungsgegenstände veräußert. Sollten auf einzelnen Bildern tatsächliche Möbelstücke oder Einrichtungsgegenstände zu sehen sein, so gilt: Ob diese im Rahmen des Verkaufs mitübernommen werden können, ist rein Vereinbarungssache und wird ausschließlich durch die im Kaufanbot festgehaltenen Regelungen bestimmt.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <1.000m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap