# MAHÜ127: Residieren wie ein König - Lichtdurchflutete Dachgeschoßwohnung in Top-Lage des 6. Bezirks




**Objektnummer: 21791**

**Eine Immobilie von IMMOfair**

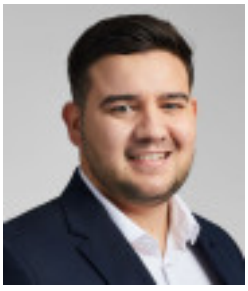
## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| Adresse | Mariahilfer Straße 127 |
| **Art:** | Wohnung |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 1060 Wien |
| **Baujahr:** | 1900 |
| **Alter:** | Altbau |
| **Wohnfläche:** | 82,38 m² |
| **Zimmer:** | 3 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 1 |
| **Kaufpreis:** | 469.000,00 € |
| **Betriebskosten:** | 201,83 € |
| **USt.:** | 22,08 € |

**Provisionsangabe:**

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mario Häring**

3SI Makler GmbH
Tegetthoffstraße 7
1010 Wien

T +43 1 607 58 58 - 54
H +43 660 94 71 461


-50%
MAKLERPROVISION
SPAREN
3SI
-50 %
Maklerprovision sparen
Unser Weihnachtsgeschenk für
Ihren Wohntraum.
3SI MAKLER
Bedingungen unter:
www.3si.at/3si-weihnachtsaktion


3SI MAKLER


3SI MAKLER








Pizza Pane
3SI MAKLER


3SI MAKLER


3SI MAKLER




3SI IMMO GROUP

Mariahilfer Straße 127
1060 Wien

Top 32 • DG

Wohnfläche 82,38 m²

1 Vorraum
2 Zimmer
3 WC
4 Badezimmer
5 Wohn-Essbereich
6 Zimmer



A4 M 1:100 0 5

Bei Immobilien zu Hause.

3SI MAKLER

3SI IMMO GROUP

Mariahilfer Straße 127
1060 Wien

Top 32 • DG

Wohnfläche 82,38 m²

1 Vorraum
2 Zimmer
3 WC
4 Badezimmer
5 Wohn-Essbereich
6 Zimmer




A4 M 1:100 0 5

Bei Immobilien zu Hause.

3SI MAKLER

Die in der Plandarstellung dargestellte Möblierung 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. 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

## Sie denken über den Verkauf Ihrer Immobilie nach?

## Wir erzielen für Sie den bestmöglichen Preis – professionell, diskret und effizient.

## Auf Wunsch kümmern wir uns auch um Finanzierung, Versicherung und alle weiteren Schritte.

## Jetzt unverbindlich anfragen!

Hinweis: Zur besseren Visualisierung wurden einzelne Abbildungen dieses Inserats mithilfe künstlicher Intelligenz (KI) virtuell eingerichtet (Virtual Staging) oder digital bearbeitet. Die dargestellten Möbel, Einrichtungsgegenstände und Gestaltungselemente sind nicht Bestandteil des tatsächlichen Angebots und dienen ausschließlich der Veranschaulichung möglicher Nutzungskonzepte.

## Top 32 im Dachgeschoß:

Diese charmante Dachgeschoßwohnung besticht durch Helligkeit, Großzügigkeit und einen schönen Blick über die Stadt. Auf ca. 82 m² Wohnfläche erwarten Sie 2 Zimmer + 1 Kabinett mit einem smart durchdachten Grundriss und einem einladenden Wohn-/Essbereich, der offen gestaltet ist und ein angenehmes Wohngefühl vermittelt.

Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Zustand. Große Fensterflächen sorgen für eine freundliche, lichtdurchflutete Atmosphäre in allen Räumen. Der offene Wohn-/Essbereich eignet sich ideal für gemütliche Abende oder gesellige Stunden mit Familie und Freunden.

**Highlights im Überblick:**

- Offener Wohn- und Essbereich
- Helle Räume durch großzügige Fensterflächen
- Gepflegter Zustand – sofort bezugsbereit
- Badezimmer mit Dusche und Wanne
- separates WC

Ein stilvoller Rückzugsort mit Ausblick und Charakter – vielleicht schon bald Ihr neues Zuhause.

## 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.

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 <125m
Apotheke <200m
Klinik <325m
Krankenhaus <500m

**Kinder & Schulen**
Schule <250m
Kindergarten <275m
Universität <575m
Höhere Schule <275m

**Nahversorgung**
Supermarkt <100m
Bäckerei <150m
Einkaufszentrum <775m

**Sonstige**
Geldautomat <150m
Bank <150m
Post <325m
Polizei <250m

**Verkehr**

Bus <150m
U-Bahn <100m
Straßenbahn <75m
Bahnhof <100m
Autobahnanschluss <4.400m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap