

**Idyllische Ruheoase mit einzigartigem Grünblick in  
zentraler Wiener Lage**



**3SI** MAKLER

**Objektnummer: 21782**

**Eine Immobilie von IMMOfair**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Halbgasse 20
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1070 Wien
Baujahr:	1900
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	70,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	D 89,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,59
Kaufpreis:	549.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mario Häring**

3SI Makler GmbH  
Tegetthoffstraße 7  
1010 Wien



3SI MAKLER



3SI MAKLER



3SI MAKLER







Halbgasse 20

1070 Wien

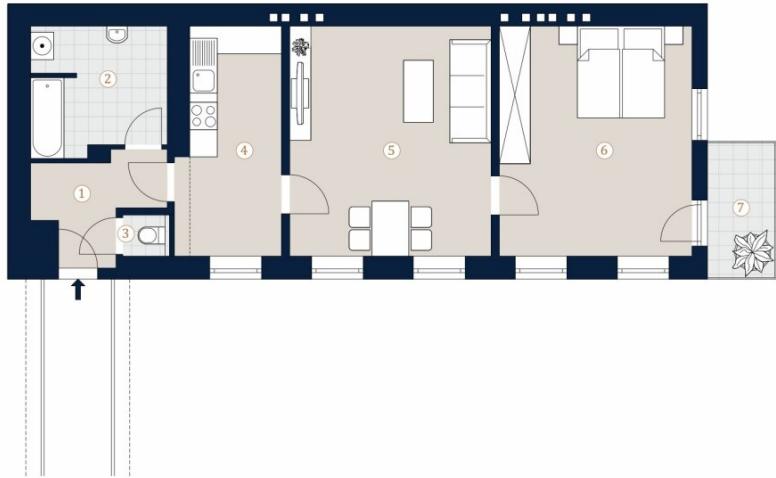
Top 19 • 3. OG

Wohnfläche 70,00 m<sup>2</sup>  
Balkon 4,50 m<sup>2</sup>

- 1 Vorraum
- 2 Bad
- 3 WC
- 4 Küche
- 5 Zimmer
- 6 Zimmer
- 7 Balkon

Bei Immobilien zu Hause.

3SI MAKLER



A4 M 1:100 0 5

Die in der Planansicht dargestellte Möblierung ist schematisch und dient ausschließlich zur Illustration. Diese Darstellungen sind unverbindliche Platzkopien. 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 – 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 äußereren 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 19 im 3. OG

Zum Verkauf steht eine charmante 2-Zimmer-Altbauwohnung mit separater Küche in einem gepflegten Stilaltbau im 7. Wiener Gemeindebezirk.

Das absolute Highlight dieser Wohnung ist der hofseitig ausgerichtete Balkon, der nicht nur Ruhe und Privatsphäre bietet, sondern auch mit einem außergewöhnlichen Weitblick ins Grüne begeistert. Dank der Ausrichtung zum Innenhof genießen Sie hier eine unverbaute Aussicht auf das begrünte Umfeld – ein seltener Rückzugsort mitten im urbanen Raum.

Die ca. 71 m<sup>2</sup> große Wohnfläche besticht durch einen durchdachten Grundriss. Die Räumlichkeiten bieten ein harmonisches Zusammenspiel aus Tradition und modernem Wohnkomfort – ideal für Liebhaber klassischer Wiener Architektur.

- Vorraum
- Wohnraum
- separate Küche
- Schlafzimmer
- Badezimmer
- hofseitiger Balkon mit Grünblick
- separates WC

Zusätzlich verfügt die Wohnung über einen eigenen Laubengang (ca. 7m<sup>2</sup>) , der direkt zur Wohneinheit führt und als weitere private Außenfläche neben dem Balkon genutzt werden kann. Dieser besondere Freiraum erweitert den Wohnkomfort und bietet vielseitige Gestaltungsmöglichkeiten im Freien.

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 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 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