

## Sanierungsbedürftige Altbabwohnung in Toplage



WIENER IMMOBILIEN  
REAL ESTATE

**Objektnummer: 5612/355**

**Eine Immobilie von WI-RE Immobilienmakler GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1060 Wien, Mariahilf
<b>Baujahr:</b>	1900
<b>Zustand:</b>	Sanierungsbeduerftig
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	111,87 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>WC:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	E 150,26 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	E 2,63
<b>Kaufpreis:</b>	783.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	176,30 €
<b>USt.:</b>	21,20 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**BA Ivona Jelovic**

WI-RE Immobilienmakler GmbH  
Börsegasse 12/M1  
1010 Wien

T +43 1 512 22 27





WIENER IMMOBILIEN  
REAL ESTATE



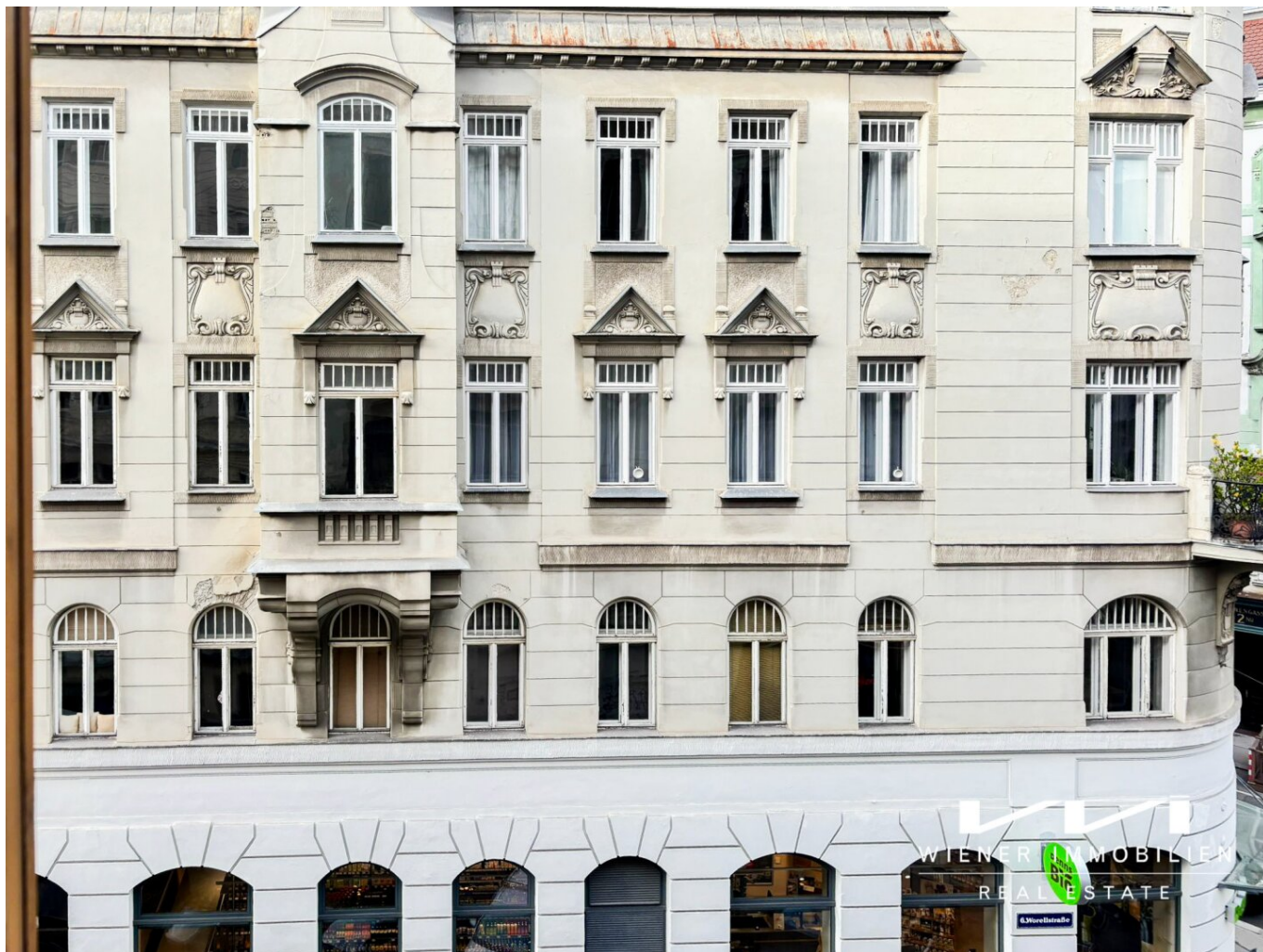
WIENER IMMOBILIEN  
REAL ESTATE



WIENER IMMOBILIEN  
REAL ESTATE







  
WIENER IMMOBILIEN  
REAL ESTATE

Börsegasse 12/M1 - 1010 Wien  
T: +43 1 512 22 27

*Sanierungsbedürftiger Altbau  
im trendigen Mariahilf.*

office@wi.immo  
www.wi.immo



## MERCANTIL-HOF

### TOP 13

2. OG

Gumpendorfer Straße 72 /  
Worellstraße 1

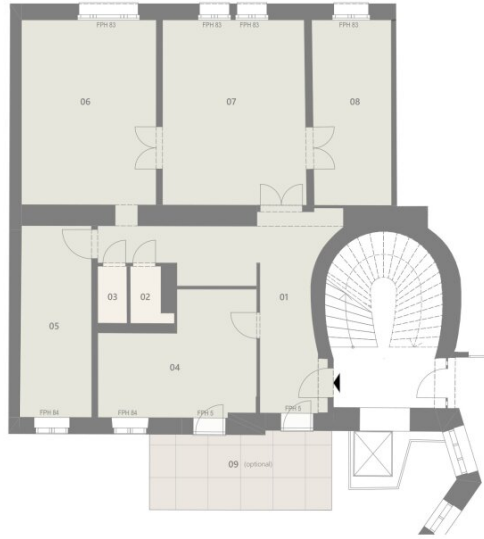
TOP	13
01	Vorraum 17,56 m <sup>2</sup>
02	WC 1,61 m <sup>2</sup>
03	WC 1,61 m <sup>2</sup>
04	Zimmer 15,77 m <sup>2</sup>
05	Zimmer 12,82 m <sup>2</sup>
06	Zimmer 23,65 m <sup>2</sup>
07	Zimmer 25,12 m <sup>2</sup>
08	Zimmer 13,79 m <sup>2</sup>
<b>Wohnutzfläche 111,87 m<sup>2</sup></b>	
09	Balkon (optional) 13,31 m <sup>2</sup>



Exklusivvertrieb

**WIENER IMMOBILIEN**  
REAL ESTATE

WIENER IMMOBILIEN REAL ESTATE  
Borsegasse 12/M1, A-1010 Wien  
+43 (0)1 913 4135 10  
office@wi.immo



Vorbehaltlich technisch notwendiger Änderungen. Alle Maßangaben sind Ca.Maße, die im Zuge der Umbauarbeiten variieren können; der Plan dient zur Illustration und nicht für die Anfertigung von Einbaumöbeln. Die dargestellte Möblierung ist nicht Bestandteil des Lieferumfanges und dient nur als Einrichtungsvorschlag. Alle dargestellten Gegenstände haben symbolhaften Charakter. Technische Installationen wie Heizung, Klima, Lüftung, Sanitär, Entwässerung, Kanal und Elektro sind am Plan nicht dargestellt.

0m 1m 5m  
M = 1:100 bei Format din A3



Planstand:  
19.02.2026

## Objektbeschreibung

Die Einheit wird in ihrem derzeitigen, unsanierten Zustand angeboten und eröffnet vielfältige Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung – mitten in einem der gefragtesten Trendbezirke Wiens. Auf rund **112 m<sup>2</sup>** vereinen sich klassischer Altbaucharme und großzügige Raumverhältnisse: stilvolle Stuckdecken, elegante Flügeltüren sowie beeindruckende Raumhöhen schaffen die ideale Grundlage für die Verwirklichung eines ganz persönlichen Wohnkonzepts.

Für die Errichtung eines Balkons liegt bereits eine behördliche Bewilligung vor. Auf Wunsch kann der Balkon realisiert werden; die Kosten für den Anbau sind vom Käufer zu tragen.

Aktuell verfügt die Einheit über fünf getrennt begehbare Räume, zwei Toiletten sowie einen großzügigen Vorraum. Die bisher als Büro genutzte, sanierungsbedürftige Liegenschaft bietet ausgezeichnetes Potenzial für die Umgestaltung in eine exklusive Altbauwohnung oder – je nach Bedarf – eine repräsentative Kombination aus Wohnen und Arbeiten.

Der Zugang zur Einheit ist barrierefrei. Bereits das prachtvolle Stiegenhaus vermittelt den unverwechselbaren Charme eines klassischen Wiener Gründerzeithauses und unterstreicht den besonderen Charakter dieser Immobilie.

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 <1.000m

#### Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

#### Sonstige

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <1.000m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap