Helles Rämlichkeiten mit Flügeltüren direkt auf der Mariahilfer Straße - vielseitig nutzbar



Objektnummer: 6115/3335105

Eine Immobilie von Stubenvoll Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Mariahilfer Straße
Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1060 Wien
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	129,00 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	110,00 kWh / m² * a
Kaltmiete (netto)	2.699,00 €
Kaltmiete	2.699,00 €

Provisionsangabe:

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Ferdinand Stubenvoll

Stubenvoll Immobilien
Utendorfgasse 4 / 14
1140 Wien

T +43 664 30 88 940
H +436643088940

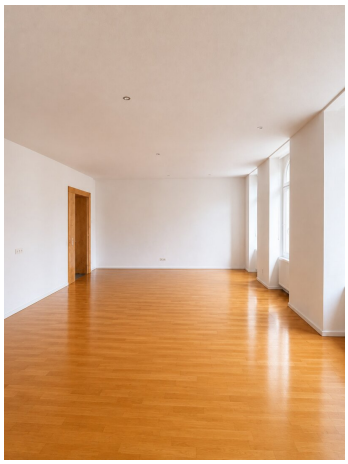
Gerne stehe ich Ihnen für einen Besichtigungstermin zur Verfügung.













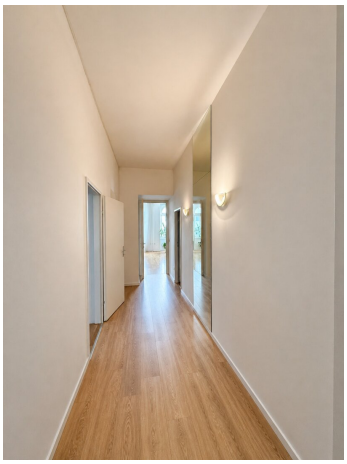






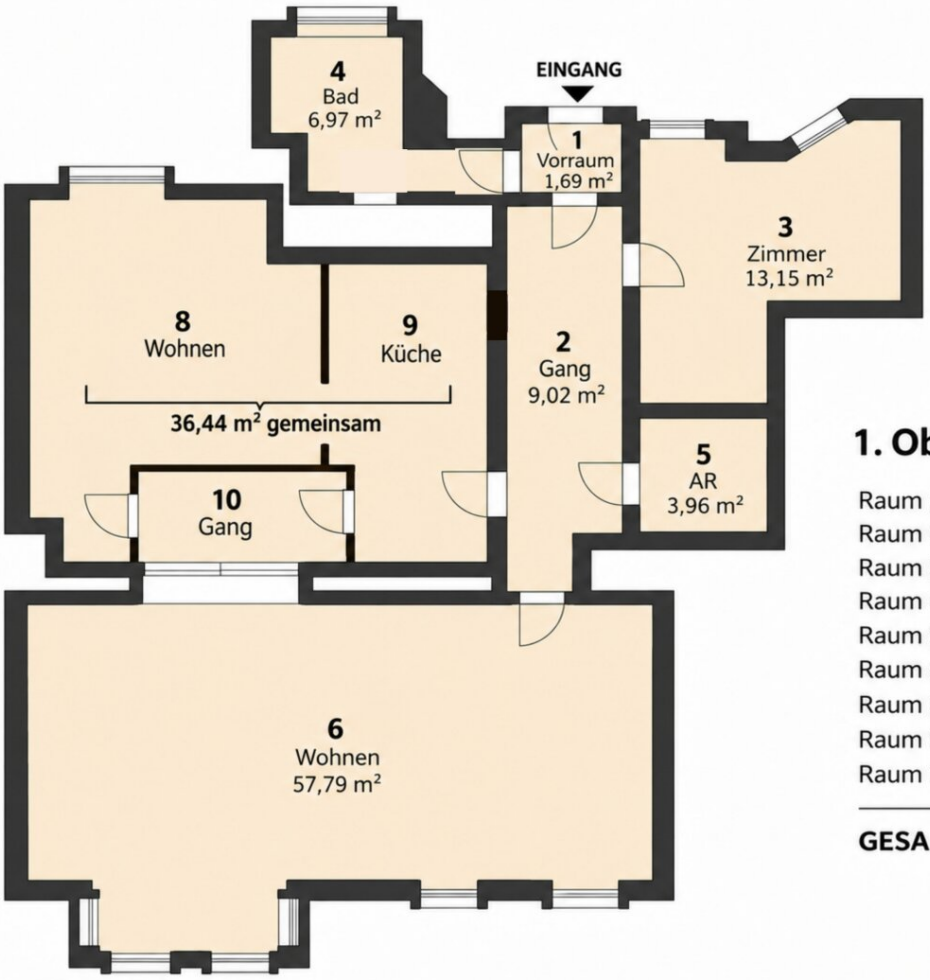









DIESEL
dm



Skizze. Alle Angaben ohne Gewähr.

1. Obergeschoss TOP 18

Raum 1	Vorraum	1,69 m²
Raum 2	Gang	9,02 m²
Raum 3	Zimmer	13,15 m²
Raum 4	Bad	6,97 m²
Raum 5	AR	3,96 m²
Raum 6	Wohnen	57,79 m²
Raum 8	Wohnen	36,44 m² (gemeinsam)
Raum 9	Küche	
Raum 10	Gang	
GESAMT		**129,02 m²**

N

Objektbeschreibung

Arbeiten Oder Wohnen & Arbeiten, wo Wien pulsiert – und dennoch ganz für sich sein

Diese großzügige Altbauwohnung liegt mitten in einer der begehrtesten Lagen Wiens: direkt auf der Mariahilfer Straße, der größten und beliebtesten Einkaufsstraße des Landes.

Die Wohnung befindet sich im 2. Stock eines gepflegten Jahrhundertwendehauses mit eindrucksvoller Fassade – ein städtisches Refugium voller Charakter, Licht und Raum.

Die sorgfältig restaurierten Kastenfenster sorgen nicht nur für einen schönen Altbaucharakter, sondern Sie genießen hier auch vollkommene Ruhe inmitten des urbanen Lifestyles.

Die Wohnung: großzügig, ruhig, mit viel Potenzial

Auf rund **129 m² Fläche** eröffnet sich ein klassisches Altbauambiente mit hohen Decken, stilvollen Details und großen Fenstern mit Blick auf die begrünte Mariahilfer Straße.

Diese Wohnung eignet sich hervorragend für Familien, Paare mit Platzbedarf, City-Liebhaber oder als stilvolles Büro, Ordination oder Studio.

Das lichtdurchflutete Wohnzimmer mit fast 60 m² bietet viel Platz für Wohnen, Arbeiten oder beides. Die Raumaufteilung lässt sich flexibel anpassen.

Fazit:

Ein Altbau-Traum in unschlagbarer Lage – mit bester Infrastruktur, urbanem Flair und viel Ruhe. Wenn Sie eine großzügige Wohnung mit Stil und Potenzial mitten im Herzen Wiens suchen, werden Sie hier fündig.

Urban, lebendig, perfekt angebunden

Die Mariahilfer Straße bietet alles, was das Leben in der Stadt besonders macht: große Marken und kleine Boutiquen, charmante Galerien, gemütliche Cafés, internationale Gastronomie und ein pulsierendes Nachtleben in den umliegenden Seitengassen wie Zollergasse, Lindengasse oder Kirchengasse.

Die U-Bahn-Station liegt direkt vor der Tür – **in nur zwei Stationen sind Sie im 1. Bezirk**. Und obwohl sich die Wohnung in der verkehrsberuhigten Fußgängerzone befindet, ist eine Zufahrt für Anrainer und Lieferungen möglich.

Durchdachte Raumaufteilung (129 m²):

- **Repräsentativer Wohnraum:** Große, helle Flächen für gemütliche Abende und Empfänge mit Erker
- **Ruhiges Innenhof-Zimmer:** Perfekt als Schlafzimmer oder ungestörtes Arbeitszimmer
- **Gemütliches Innenhof-Kabinett:** Flexible Nutzung als Home-Office, Kinderzimmer oder begehbarer Kleiderschrank
- **Küche:** Separate, geräumige Küche mit viel Platz
- **Vorraum:** Großzügiger Eingangsbereich für Garderobe und Empfang
- **Bad / WC**
- **Praktischer Abstellraum:** Wertvoller zusätzlicher Stauraum für den Alltag

Lage

Mariahilfer Straße, Otto Bauer Gasse, U3 Zieglergasse vor der Haustüre

Für Fragen und Besichtigungen steht Ihnen Herr Stubenvoll gerne unter 0664/30 88 940 zur Verfügung.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <175m
Apotheke <50m
Klinik <175m
Krankenhaus <750m

Kinder & Schulen
Schule <150m
Kindergarten <300m
Universität <575m
Höhere Schule <800m

Nahversorgung
Supermarkt <50m
Bäckerei <50m
Einkaufszentrum <75m

Sonstige
Geldautomat <100m
Bank <100m
Post <150m
Polizei <200m

Verkehr
Bus <50m
U-Bahn <50m
Straßenbahn <400m
Bahnhof <50m
Autobahnanschluss <4.350m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap