Helle Räumlichkeiten mit Flügeltüren direkt auf der Mariahilfer Straße - vielseitig nutzbar



Objektnummer: 6115/3335106

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:	142,00 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	49,80 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	2,53
Kaltmiete (netto)	2.985,00 €
Kaltmiete	2.985,00 €

Provisionsangabe:

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Ferdinand Stubenvoll

Stubenvoll Immobilien
Utendorfgasse 4 / 14
1140 Wien

T +43 664 30 88 940





























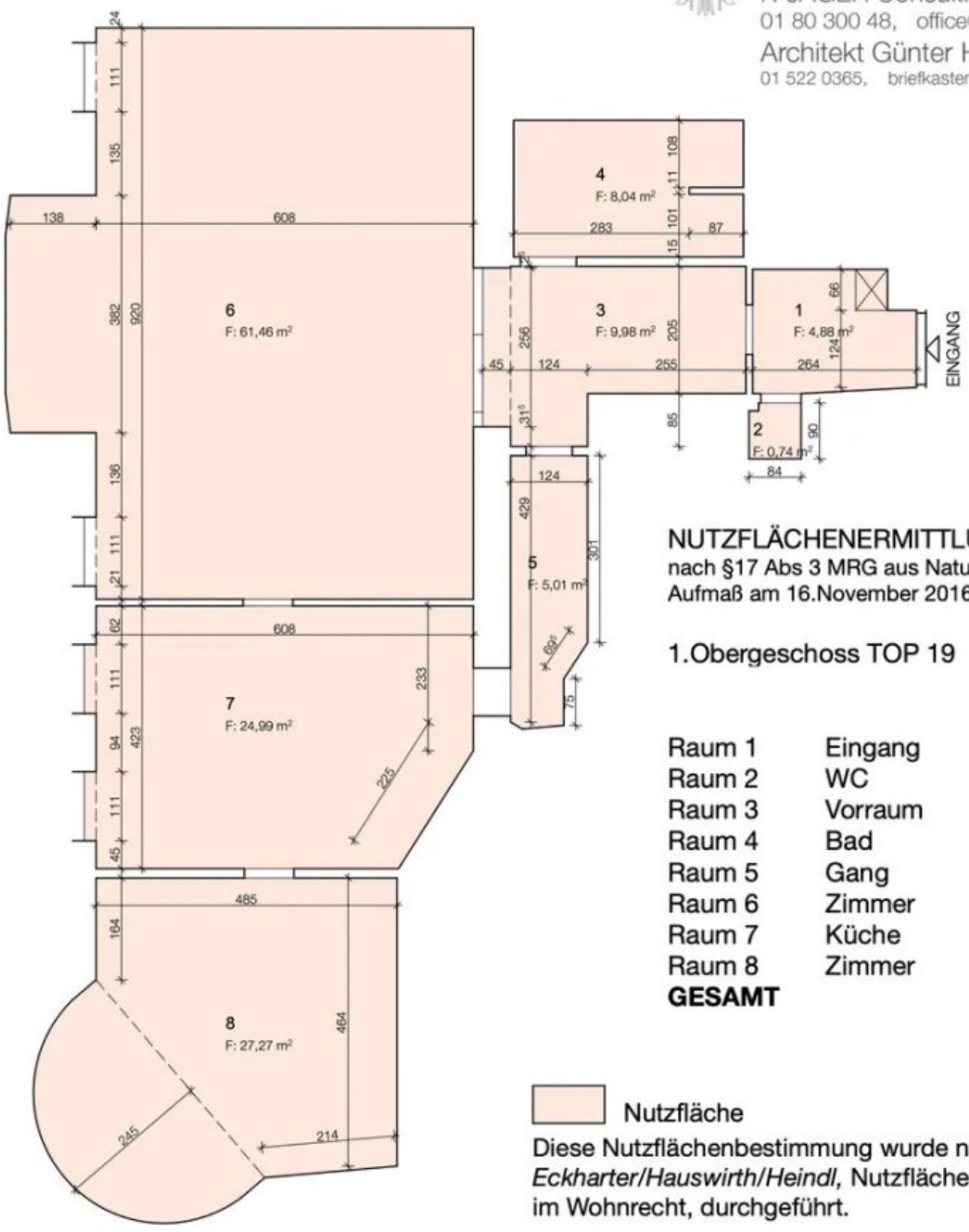







DIESEL

PLANUNGSGEMEINSCHAFT
F. JÄGER Consulting ZT GmbH
01 80 300 48, office@franz-jaeger.at
Architekt Günter Hainzl DI MA
01 522 0365, briefkasten@architekthainzl.at



GRUNDRISS 1.Obergeschoss Top 19
M.1:100

NUTZFLÄCHENERMITTLUNG

nach §17 Abs 3 MRG aus Naturmaßen
Aufmaß am 16.November 2016

1.Obergeschoss TOP 19

Raum 1	Eingang	4,88m²
Raum 2	WC	0,74m²
Raum 3	Vorraum	9,98m²
Raum 4	Bad	8,04m²
Raum 5	Gang	5,01m²
Raum 6	Zimmer	61,46m²
Raum 7	Küche	24,99m²
Raum 8	Zimmer	27,27m²
GESAMT		**142,37m²**

Nutzfläche

Diese Nutzflächenbestimmung wurde nach *Böhm/ Eckharter/Hauswirth/Heindl,* Nutzfläche und Nutzwert im Wohnrecht, durchgeführt.

Nutzflächenermittlung

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 **142 m² Fläche** eröffnet sich ein klassisches Altbauambiente mit hohen Decken, Kamin, 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 über 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.

Ausstattung im Überblick:

• Vorraum mit Zugang zu allen Bereichen

• Großzügiges Wohnzimmer (problemlos teilbar) mit sechs großen Fenstern zur Mariahilfer Straße

• Charmantes Erkerzimmer mit direktem Blick auf das bunte Treiben und die Bäume

• Offener Küchenbereich mit Einbauküche, viel Tageslicht und Grünblick

• Individuell gestaltetes Badezimmer mit Dusche und Doppelwaschbecken im farbenfrohen Hundertwasser-Stil

• Abstellraum

• Separates WC

• Hochwertiger Parkettboden

• Gasetagenheizung

• Gegensprechanlage

• HSanierte Kastenfenster mit Schallschutzverglasung

• Helle, absolut ruhige Räume mit Altbau-Raumhöhe

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