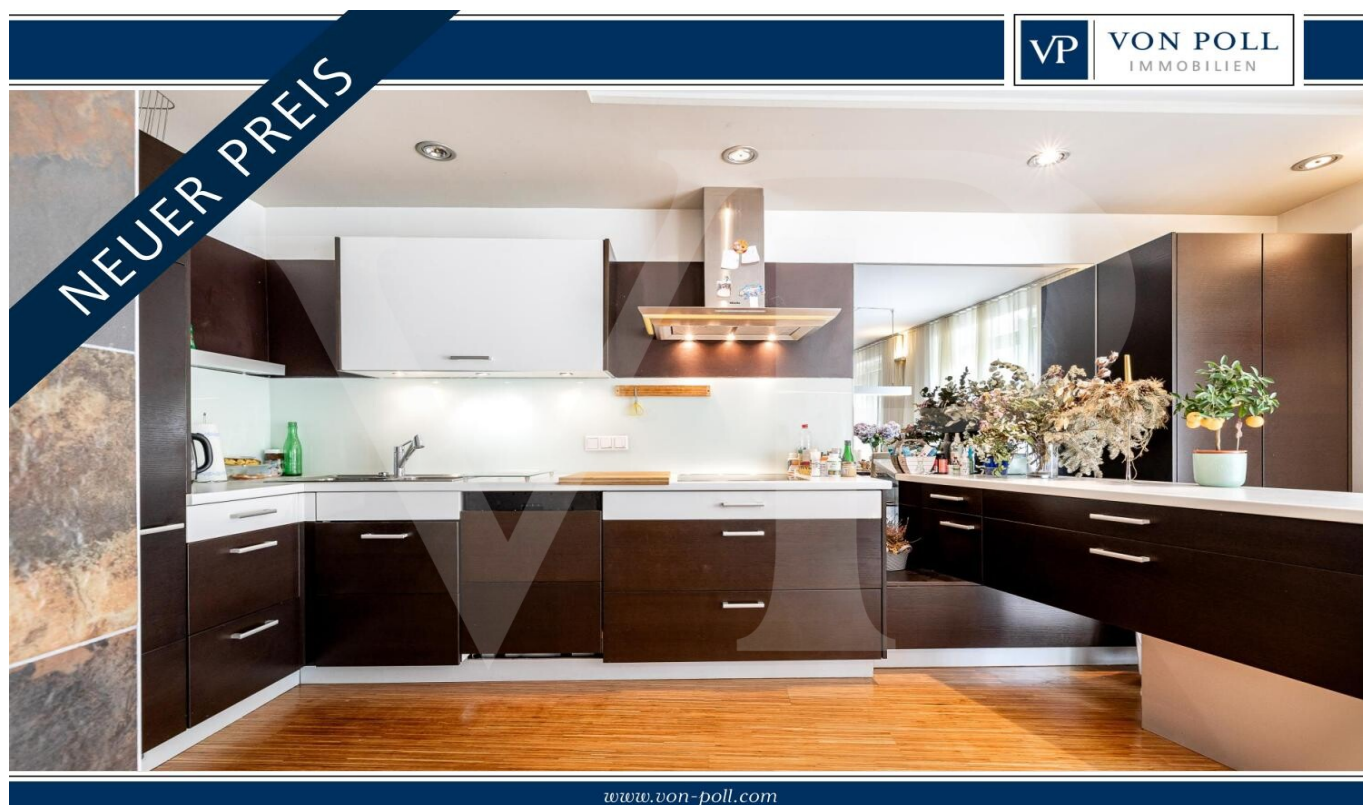


Wien, Mariahilf

## Preissenkung!: Wohnen mit Blick ins Grüne – 3-Zimmer-Wohnung mit Sauna

VP azonosító: 20253445009



VÉTELÁR: 545.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 102,5 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 3

VP azonosító: 20253445009 - 1060 Wien, Mariahilf

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az első benyomás
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 20253445009 - 1060 Wien, Mariahilf

## Áttekintés

|                 |                          |
|-----------------|--------------------------|
| VP azonosító    | 20253445009              |
| Hasznos lakótér | ca. 102,5 m <sup>2</sup> |
| Szobák          | 3                        |
| Hálósobák       | 2                        |
| FÜRDOSZOBÁK     | 1                        |
| ÉPÍTÉS ÉVE      | 1978                     |

|                         |                                                 |
|-------------------------|-------------------------------------------------|
| Vételár                 | 545.000 EUR                                     |
| Jutalék                 | 3% des Kaufpreises<br>zzgl. gesetzl. USt        |
| Kivitelezési<br>módszer | Szilárd                                         |
| Felszereltség           | Vendég WC, Szauna,<br>Kert / közös<br>használat |

VP azonosító: 20253445009 - 1060 Wien, Mariahilf

## Áttekintés: Energia adatok

|                                                      |            |                                                                  |                     |
|------------------------------------------------------|------------|------------------------------------------------------------------|---------------------|
| Energiaforrás                                        | Gáz        | Energiatanúsítvány                                               | Energia tanúsítvány |
| Energia tanúsítvány<br>érvényességének<br>lejáratára | 11.04.2029 | Végso<br>energiafogyasztás                                       | 507.04 kWh/m²a      |
| Energiaforrás                                        | Gáz        | Energiahatékonysági<br>besorolás /<br>Energetikai<br>tanúsítvány | C                   |
|                                                      |            | Építési év az<br>energiatanúsítvány<br>szerint                   | 1978                |



VP azonosító: 20253445009 - 1060 Wien, Mariahilf

## Az ingatlan



VP azonosító: 20253445009 - 1060 Wien, Mariahilf

## Az ingatlan





VP azonosító: 20253445009 - 1060 Wien, Mariahilf

## Az ingatlan



VP azonosító: 20253445009 - 1060 Wien, Mariahilf

## Az ingatlan





VP azonosító: 20253445009 - 1060 Wien, Mariahilf

## Az ingatlan



VP azonosító: 20253445009 - 1060 Wien, Mariahilf

## Az ingatlan





VP azonosító: 20253445009 - 1060 Wien, Mariahilf

## Az ingatlan



VP azonosító: 20253445009 - 1060 Wien, Mariahilf

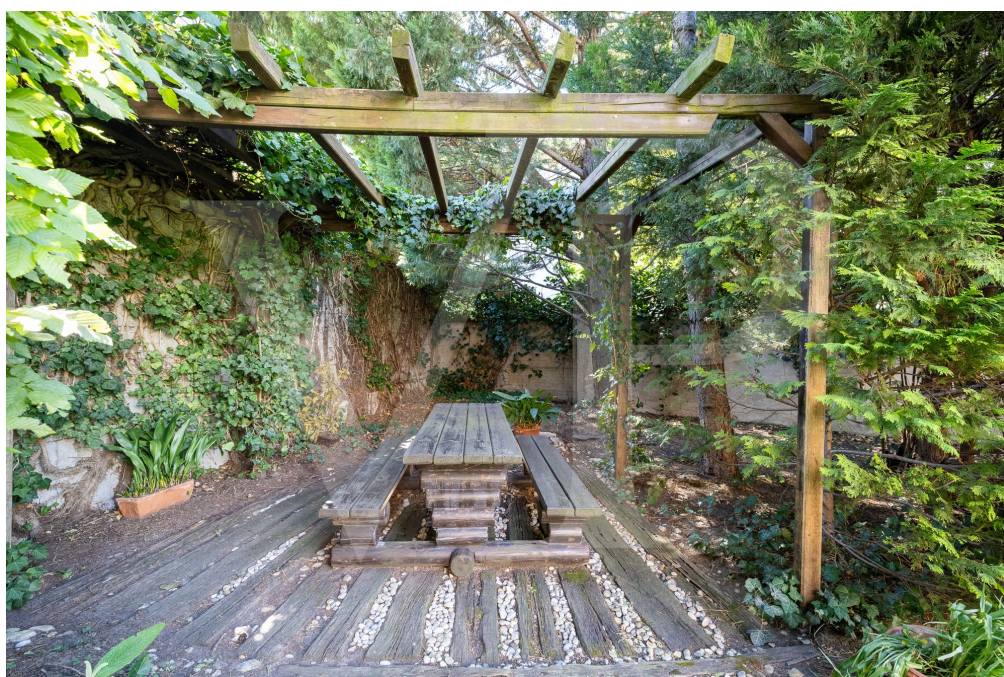
## Az ingatlan





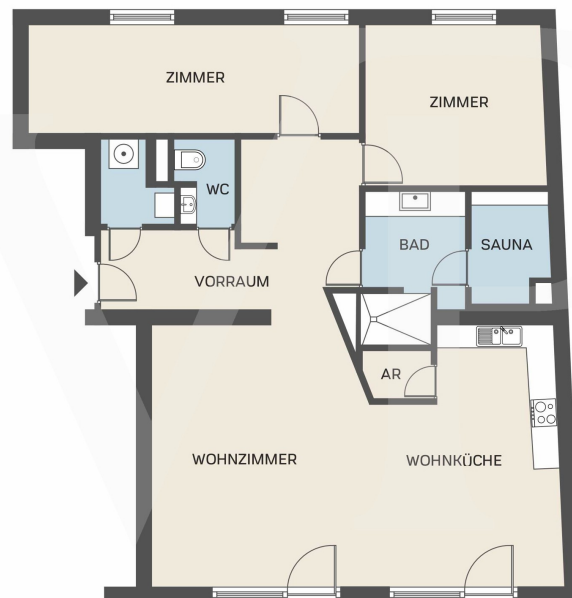
VP azonosító: 20253445009 - 1060 Wien, Mariahilf

## Az ingatlan



VP azonosító: 20253445009 - 1060 Wien, Mariahilf

## Alaprajzok



Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

VP azonosító: 20253445009 - 1060 Wien, Mariahilf

## Az elso benyomás

Die ca. 102,57m<sup>2</sup> große Wohnung befindet sich im Hochparterre eines gepflegten Wohnhauses aus den 1970er Jahren und überzeugt durch eine gelungene Kombination aus ruhiger Lage, hochwertiger Ausstattung und großzügigem Raumangebot.

Ein besonderes Highlight ist der unverbaute Blick auf den grünen Innenhof, der über bodentiefe Terrassentüren vom Wohnbereich aus zu sehen ist. Diese großzügige Verglasung sorgt für helle, freundliche Räume und schafft eine naturnahe Wohnatmosphäre.

Die Wohnung wurde vor wenigen Jahren komplett und hochwertig renoviert und präsentiert sich in ausgezeichnetem Zustand. Das Herzstück ist der offen gestaltete Wohn- und Essbereich mit maßgefertigter Tischlerküche, der viel Raum für gemeinsames Leben, Kochen und Genießen bietet.

Zwei großzügige Schlafzimmer, ein elegantes Badezimmer mit Dusche und Waschtisch, ein separates WC sowie ein praktischer Abstellraum vervollständigen das Raumangebot.

Ein absolutes Alleinstellungsmerkmal dieser Immobilie ist die eigene Sauna – ein exklusives Detail, das höchsten Wohnkomfort und Erholung im Alltag ermöglicht.

In einer der begehrtesten Wohngegenden Wiens – der ruhigen Dominikanergasse im 6. Bezirk – befindet sich diese exklusive 3-Zimmer-Wohnung. Die Gasse, eine charmante Seitengasse der Gumpendorfer Straße, bietet urbane Lebensqualität in ruhiger Atmosphäre. Die hervorragende Infrastruktur sowie die Nähe zur Mariahilfer Straße, Wiens größter Einkaufsmeile, machen diese Lage besonders attraktiv.

Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ist ideal: Die U3-Station Zieglergasse, die Buslinie 13A sowie nahegelegene Verkehrsknotenpunkte wie U4 oder der Westbahnhof ermöglichen eine schnelle Erreichbarkeit aller Stadtteile.

Zahlreiche Nahversorger, Cafés, Restaurants sowie kulturelle Einrichtungen wie das Haus des Meeres oder der Naschmarkt befinden sich in fußläufiger Entfernung. Der nahegelegene Esterházy Park und vielfältige Freizeitangebote sorgen zusätzlich für hohe Lebensqualität.

Fazit:



Diese stilvolle Wohnung vereint urbanen Lebensstil mit Rückzugsqualität – eingebettet in eine ruhige Lage, umgeben von einem grünen Innenhof und dennoch mitten im lebendigen Mariahilf. Die durchdachte Raumaufteilung, moderne Ausstattung und besondere Extras wie die private Sauna machen diese Immobilie zu einem echten Unikat in einer der gefragtesten Wohngegenden Wiens.

VP azonosító: 20253445009 - 1060 Wien, Mariahilf

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Herten Immobilien GmbH

---

Marc-Aurel-Straße 3, A-1010 Vienna

Tel.: +43 1 532 25 50

E-Mail: [wien@von-poll.com](mailto:wien@von-poll.com)

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)