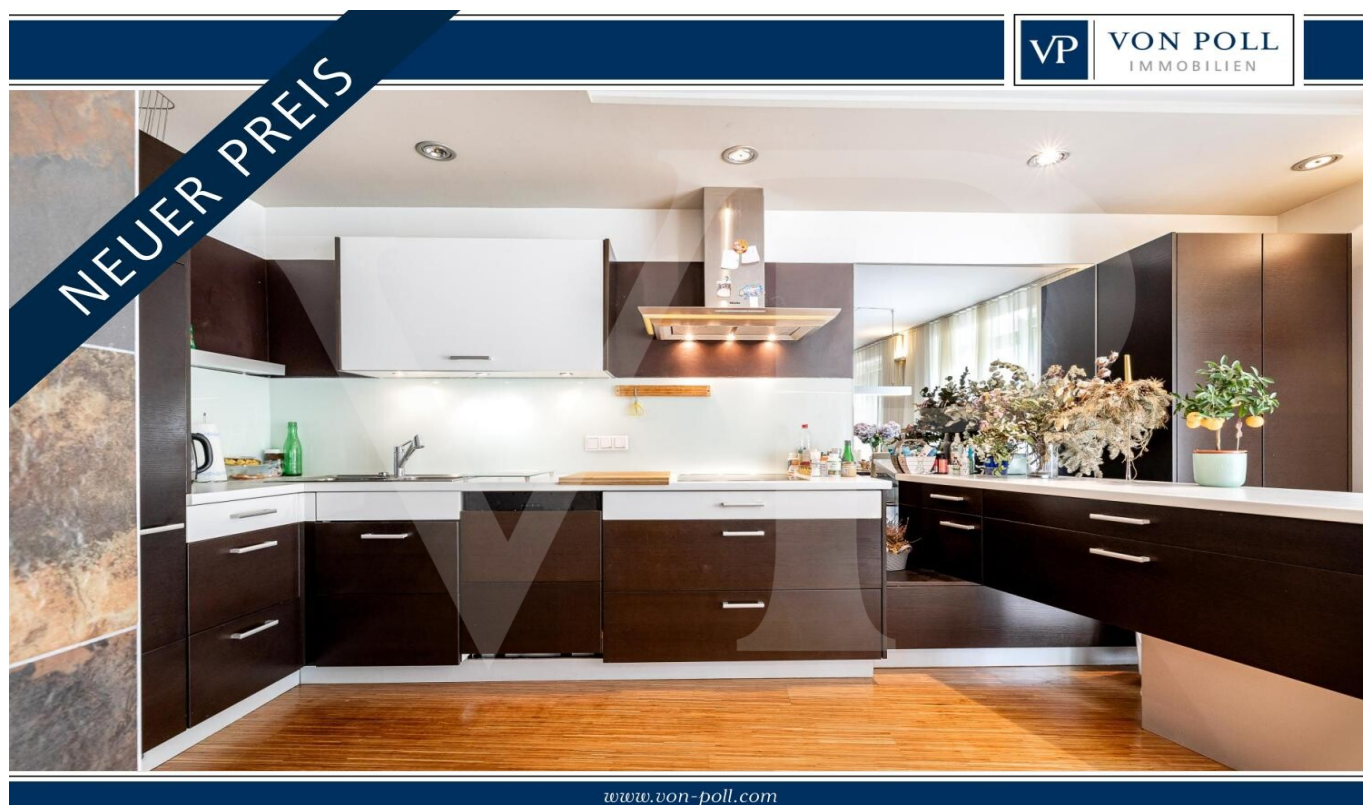


Wien, Mariahilf

## Neuer Preis: Wohnen mit Blick ins Grüne – 3-Zimmer-Wohnung mit Sauna

CODE DU BIEN: 20253445009



PRIX D'ACHAT: 580.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 102,5 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 3

CODE DU BIEN: 20253445009 - 1060 Wien, Mariahilf

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Contact

CODE DU BIEN: 20253445009 - 1060 Wien, Mariahilf

## En un coup d'œil

|                       |                          |
|-----------------------|--------------------------|
| CODE DU BIEN          | 20253445009              |
| Surface habitable     | ca. 102,5 m <sup>2</sup> |
| Pièces                | 3                        |
| Chambres à coucher    | 2                        |
| Salles de bains       | 1                        |
| Année de construction | 1978                     |

|                              |                                                  |
|------------------------------|--------------------------------------------------|
| Prix d'achat                 | 580.000 EUR                                      |
| Type                         | Rez de chaussée                                  |
| Commission pour le locataire | 3% des Kaufpreises zzgl. gesetzl. USt            |
| Technique de construction    | massif                                           |
| Aménagement                  | WC invités, Sauna, Jardin / utilisation partagée |

CODE DU BIEN: 20253445009 - 1060 Wien, Mariahilf

## Informations énergétiques

|                                                  |            |
|--------------------------------------------------|------------|
| Chauffage                                        | Gaz        |
| Certification<br>énergétique<br>valable jusqu'au | 11.04.2029 |
| Source<br>d'alimentation                         | Gaz        |

|                                                                |                                             |
|----------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|
| Certification<br>énergétique                                   | Certificat de<br>performance<br>énergétique |
| Consommation<br>finale d'énergie                               | 507.04 kWh/m²a                              |
| Classement<br>énergétique                                      | C                                           |
| Année de<br>construction selon<br>le certificat<br>énergétique | 1978                                        |

CODE DU BIEN: 20253445009 - 1060 Wien, Mariahilf

## La propriété



CODE DU BIEN: 20253445009 - 1060 Wien, Mariahilf

## La propriété



CODE DU BIEN: 20253445009 - 1060 Wien, Mariahilf

## La propriété



CODE DU BIEN: 20253445009 - 1060 Wien, Mariahilf

## La propriété



CODE DU BIEN: 20253445009 - 1060 Wien, Mariahilf

## La propriété



CODE DU BIEN: 20253445009 - 1060 Wien, Mariahilf

## La propriété



CODE DU BIEN: 20253445009 - 1060 Wien, Mariahilf

## La propriété



CODE DU BIEN: 20253445009 - 1060 Wien, Mariahilf

## La propriété



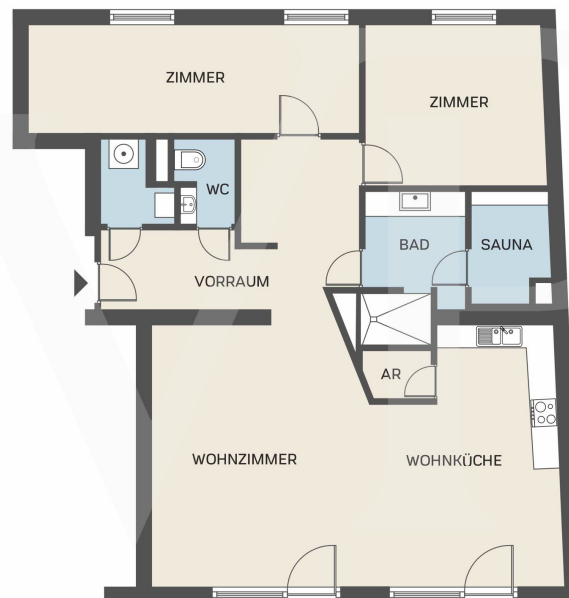
CODE DU BIEN: 20253445009 - 1060 Wien, Mariahilf

## La propriété



CODE DU BIEN: 20253445009 - 1060 Wien, Mariahilf

## Plans d'étage



Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 20253445009 - 1060 Wien, Mariahilf

## Une première impression

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.

CODE DU BIEN: 20253445009 - 1060 Wien, Mariahilf

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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