

**Urbaner Rückzugsort mit Potenzial - Ruhige Hoflage im 1.  
Liftstock | Lichtdurchflutet | Sehr gute Anbindung**



**Objektnummer: 6674/204**

**Eine Immobilie von IMMOVENCE GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1150 Wien
<b>Baujahr:</b>	1958
<b>Zustand:</b>	Teil_vollsanziert
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	44,31 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 125,02 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 2,25
<b>Kaufpreis:</b>	199.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	104,78 €

## Ihr Ansprechpartner



### Jürgen Nussbaumer

IMMOVENCE GmbH  
Dr.-Karl-Lueger-Platz 5  
1010 Wien

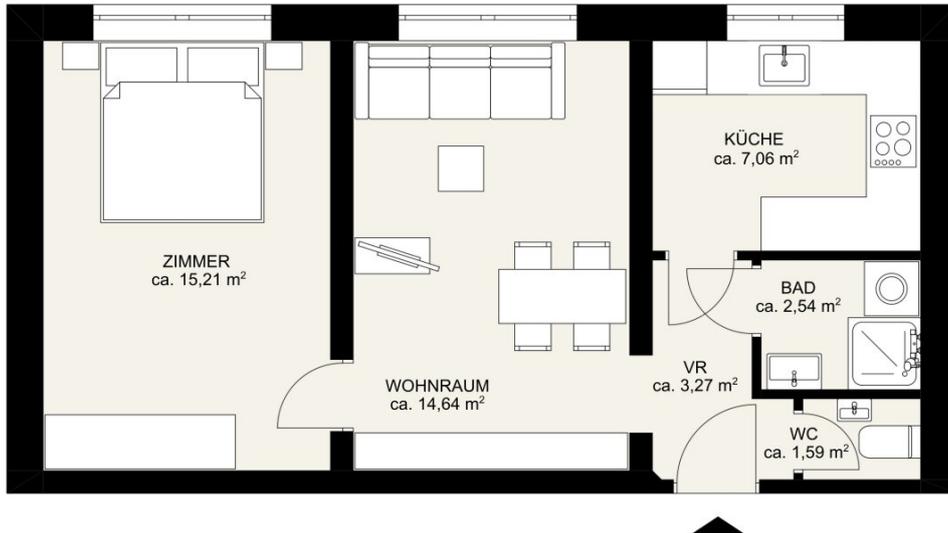
T ?+43 660 6794493?

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



**DADLERGASSE 20/6, 1150 WIEN**

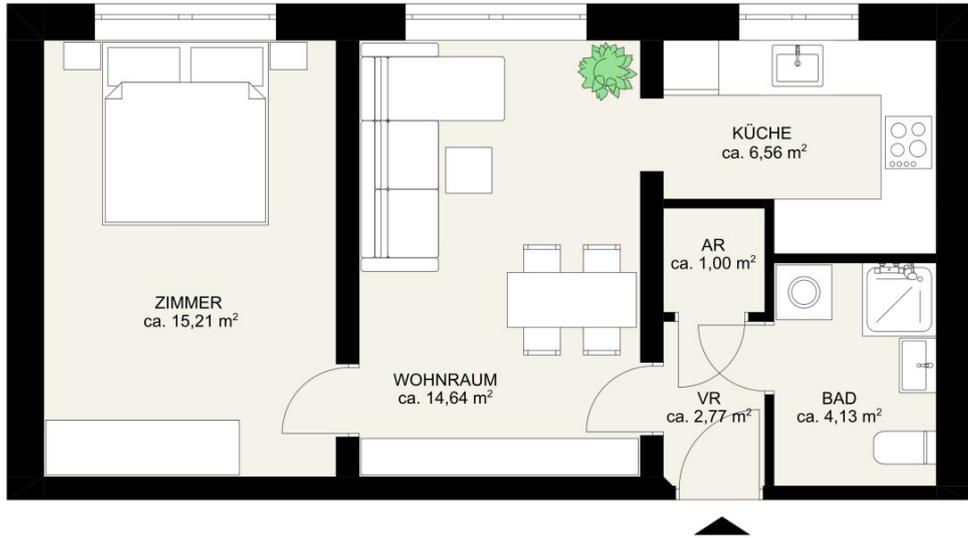
Grundrissplan V1



DADLERGASSE

A4 | 1:175 0 1 2 3 4 5

**DADLERGASSE 20/6, 1150 WIEN**  
Grundrissplan V2



DADLERGASSE

A4 | 1:175 

# Objektbeschreibung

## Urbaner Rückzugsort mit Potenzial

### Ruhige Hoflage im 1. Liftstock | Lichtdurchflutet | Sehr gute Anbindung

Stellen Sie sich eine Wohnung vor, die urbanes Lebensgefühl mit ruhiger Atmosphäre verbindet, im Herzen des 15. Bezirks, nur einen Steinwurf von der äußeren Mariahilfer Straße entfernt. Diese charmante Stadtwohnung liegt im 1. Liftstock eines gepflegten Altbaus, ostseitig ausgerichtet und hofseitig absolut ruhig - perfekt für alle, die das Stadtleben lieben und trotzdem Ruhe suchen.

### Raumaufteilung & aktueller Zustand

Mit rund 44 m<sup>2</sup> bietet die Wohnung in der aktuellen Raumaufteilung (Grundriss V1):

- separates Wohnzimmer
- ruhiges Schlafzimmer
- eigene Küche
- Badezimmer mit Wanne
- separates WC
- zentraler Vorraum

Die Wohnung wird frisch ausgemalt und mit neuen Böden ausgestattet - ideal für alle, die sofort einziehen möchten und später optional aufwerten wollen. Beheizt wird über eine klassische Gasetagenheizung mit Radiatoren.

### Zwei Varianten – ein Zuhause nach Maß

Diese Immobilie birgt außergewöhnliches Potenzial zur Aufwertung, sei es für Eigennutzer mit

Anspruch oder Anleger mit Strategie. Dafür wurde eine Visualisierung samt überarbeitetem Grundriss (V2) entwickelt, die zeigt, wie viel mehr aus dieser Fläche gemacht werden kann.

- Zusammenlegung von Küche & Wohnbereich – offener, heller, moderner
- Großes Bad mit Walk-in-Dusche
- Zusätzlicher Abstellraum für mehr Stauraum
- Durchgängiger, klarer Grundriss mit optimiertem Wohngefühl

Zwei hochwertige Renderings vermitteln erste Eindrücke.

### **Ihr Vorteil: Zwei Optionen stehen offen**

2. Sofort kaufen im bestehenden Zustand (V1) – sofort beziehbar, ohne Wartezeit
4. Oder mit Wunsch-Upgrade (V2) – die Sanierung wird in diesem Fall vom Verkäufer übernommen

So haben Sie maximale Entscheidungsfreiheit: Direkt einziehen oder Ihre Wunschlösung umsetzen lassen - auf sicherer, durchdachter Basis.

### **Lage, Lage, Lage mit Zukunftsqualität**

- 3 U-Bahnlinien in unter 10 Gehminuten erreichbar (U3/U6 Westbahnhof, U4 Längenfeldgasse)
- Hippe Umgebung rund um den Schwendermarkt
- Die äußere Mariahilfer Straße wird begrünt, verkehrsberuhigt & aufgewertet – inklusive neuer Park.

- Mehr Lebensqualität, bessere Infrastruktur sind vorprogrammiert. ([Mehr zum Projekt](#))

### **Kompakt, wirtschaftlich & zukunftssicher**

- Sehr geringe Betriebskosten: nur 104,78 €/Monat
- Große Rücklage: ca. 318.000 €
- Gratis-Stellplätze im Innenhof für Wohnungseigentümer
- Sofort beziehbar – und bereit für Ihre Vision

Einziehen, wohlfühlen und bei Bedarf weiterentwickeln. Diese Wohnung vereint zentrale Lage mit durchdachtem Schnitt. Ob als persönlicher Rückzugsort oder als langfristige Investition: Sie bietet sofortige Wohnqualität und Raum für Ihre Vision.

Sie möchten dieses Immobilie Ihr Eigen nennen? Gerne machen wir mit Ihnen eine unverbindliche Besichtigung aus! Sprechen Sie uns einfach an!

Jürgen Nussbaumer

+43 660 6794493

j.nussbaumer@immoquelle.at

-----

Wir weisen darauf hin, dass alle Angaben in diesem Inserat nach bestem Wissen und Gewissen erstellt wurden und wir keine Haftung auf Schreibfehler & Irrtümer übernehmen werden. Eine Weitergabe dieses Angebotes an Dritte ohne ausdrückliche Genehmigung verpflichtet zu Schadenersatz.

Haftungsausschluss für 3D-Visualisierung

Unser Angebot enthält Bilder einer 3D-Visualisierung. IMMOVENCE GmbH übernimmt

keinerlei Gewähr für die Korrektheit, Aktualität oder Qualität der bereitgestellten Bilder. Diese Bilder wurden ausschließlich dafür erstellt, um die Vorstellungskraft und Kreativität unserer Kunden zu unterstützen. Auf ein allfälliges wirtschaftliches oder familiäres Naheverhältnis wird hingewiesen.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <1.000m  
Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <500m  
Höhere Schule <2.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <1.000m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap