

## Charmante 3-Zimmer Wohnung in Mariahif!



**Objektnummer: 6125**

**Eine Immobilie von Novel Real Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1060 Wien
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Wohnfläche:</b>	69,86 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Gesamtmiete</b>	1.499,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.499,00 €
<b>Kaltmiete</b>	1.499,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



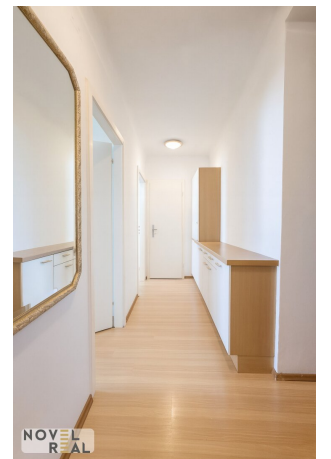
### Tatiana Hanzl

Novel Real Immobilien GmbH  
Dorotheergasse 6-8/MZ/8-9  
1010 Wien

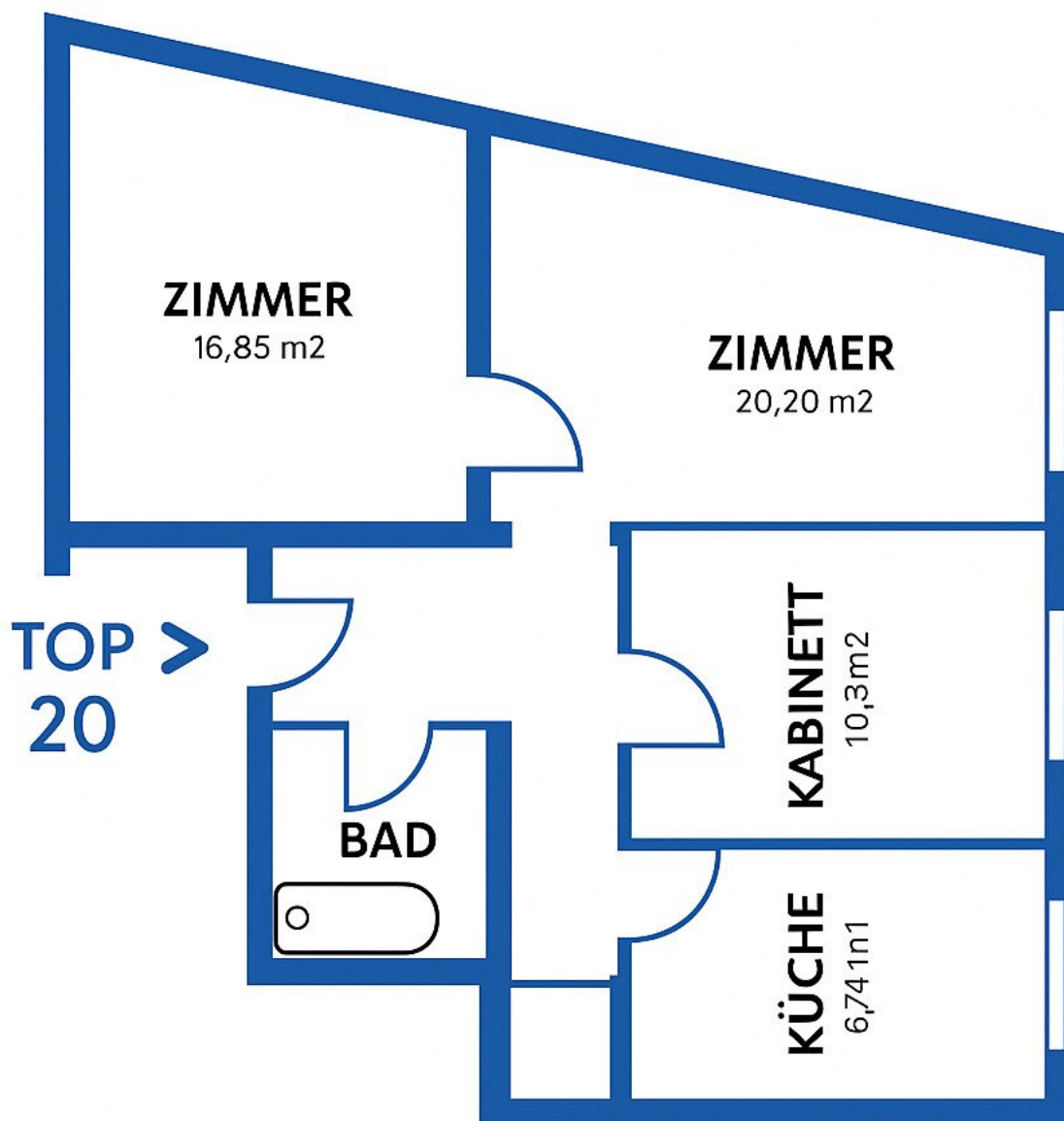
T +43 1 361401466  
H +43 677 61959633

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur









TOP >  
20

## Objektbeschreibung

**Das Wohnhaus befindet sich in einer ruhigen Seitengasse im beliebten Bezirk Mariahilf** – nur wenige Schritte von der Mariahilfer Straße entfernt. Es handelt sich um ein gepflegtes Gebäude, das durch seine klassische Architektur überzeugt.

Die Wohnungen sind hell und ruhig, viele davon mit Blick in den begrünten Innenhof.

**Die Lage bietet nicht nur urbanen Komfort, sondern auch eine angenehme Wohnqualität** – ideal für Menschen, die zentrales Wohnen mit Ruhe verbinden möchten.

**Diese charmante 3-Zimmer Wohnung** besticht durch ihre großzügige Raumaufteilung und klassische Eleganz. Der zentrale Eingangsbereich verbindet alle Räume und schafft eine angenehme Wohnatmosphäre mit klarer Struktur. **Zwei weitläufige Zimmer** bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – ob als Wohn- und Schlafbereich, Arbeitszimmer oder kombinierter Wohnraum mit Essplatz. Die großen Fenster sorgen für ein luftiges Raumgefühl und viel Tageslicht.

**Ein zusätzliches Zimmer** eignet sich ideal als Homeoffice, Gästezimmer oder Rückzugsort. **Die Küche** ist funktional gestaltet und bietet ausreichend Platz für alle notwendigen Geräte. Das Badezimmer und das separate WC sind praktisch angeordnet und ermöglichen eine klare Trennung von privaten und gemeinschaftlich genutzten Bereichen.

**Die Wohnung überzeugt durch ihre klassische Grundstruktur und lässt viel Raum für individuelle Gestaltungsideen** – ob modern, minimalistisch oder traditionell. Die solide Bauweise, gut platzierte Fenster und durchdachte Raumaufteilung machen dieses Objekt zu einem **idealen Zuhause für Singles, Paare oder kleine Familien**.

Die Wohnung wird vollständig möbliert übergeben. Sie können sofort einziehen und müssen sich um nichts kümmern – alles ist bereit für Ihr neues Zuhause!

### Fakten:

- Zwei große Zimmer mit flexibler Nutzung als Wohn-, Schlaf- oder Arbeitsbereich
- Zusätzliches Zimmer geeignet als Homeoffice, Gästezimmer oder Kinderzimmer

- Funktionale Einbau-Küche mit direktem Zugang vom Vorraum
- Zentraler Vorraum mit Verbindung zu allen Räumen
- Badezimmer mit viel Platz
- Separates WC für zusätzlichen Komfort
- Waschküche im Haus vorhanden
- Möbliert, fertig für den sofortigen Einzug

### **Lage und Infrastruktur:**

Die Wohnung befindet sich im Herzen des 6. Wiener Gemeindebezirks **Mariahilf**, einer der begehrtesten Wohnlagen der Stadt. Die Umgebung zeichnet sich durch ihre zentrale Lage, hervorragende Infrastruktur und urbanes Flair aus.

### **Lage**

- Ruhige Seitenstraße mit charmantem Altbaucharakter
- Nur wenige Gehminuten zur **Mariahilfer Straße**, Wiens bekanntester Einkaufsmeile
- Nähe zu kulturellen Highlights wie dem **Raimund Theater**, **Haus des Meeres**, dem **Museumsquartier** und dem **Naschmarkt**
- Sehr gute Erreichbarkeit von Innenstadt und Gürtel

### **Infrastruktur**

- **Öffentliche Verkehrsanbindung:**

- U-Bahnlinien **U4 und U6** in unmittelbarer Nähe (ca. 4 Gehminuten), und **U3** (ca. 10 Gehminuten)
- Straßenbahnlinien und Busverbindungen fußläufig erreichbar

- **Nahversorgung:**

- Supermärkte, Apotheken, Bäckereien und Drogerien in direkter Umgebung
- Zahlreiche Cafés, Restaurants und Bars für jeden Geschmack

- **Freizeit & Erholung:**

- Parks und Grünflächen wie der Esterházyerpark in Gehweite
- Fitnessstudios, Yoga-Studios und andere Freizeitangebote in der Nähe

- **Bildung & Gesundheit:**

- Schulen, Kindergärten und medizinische Einrichtungen gut erreichbar

**Diese Lage bietet eine perfekte Kombination aus urbanem Leben, ruhigem Wohnen und bester Anbindung – ideal für alle, die das pulsierende Stadtleben mit Komfort verbinden möchten.**

***Aus rechtlichen Gründen und aufgrund der großen Nachfragen bitten wir um Verständnis, dass wir nur Anfragen per Mail beantworten, wenn Sie uns Ihren vollständigen Namen samt Mailadresse und Mobilnummer bekanntgeben.***

Alle Angaben basieren alleinig auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Trotz aller Sorgfalt können wir für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität dieser Angaben keine Gewähr übernehmen. Jegliche Weitergabe der übermittelten Daten an Dritte ist nicht gestattet. Der Maklervertrag kommt durch schriftliche Vereinbarung oder Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit zustande. Der Makler kann als Doppelmakler tätig werden. Sollte das von uns nachgewiesene Objekt bereits bekannt sein, teilen sie uns dies bitte unverzüglich mit.

Die Maklergebühr ist ausschließlich bei Zustandekommen eines gültigen Rechtsgeschäfts fällig. Es wird ausdrücklich auf die Nebenkostenübersicht hingewiesen. Bei den Visualisierungen und Abbildungen der Immobilie (insbesondere von Inneneinrichtungen) kann es sich um Symbolfotos bzw. fototechnisch optimierte Fotos handeln. Hiermit weisen wir auf das Bestehen eines familiären und/oder wirtschaftlichen Naheverhältnisses zum Vermieter/Verkäufer hin.

Für die Vereinbarung eines Termins kontaktieren Sie Frau **Tatiana Hanzl** telefonisch unter **+43 677 6195 9633** oder per E-Mail: **th@novel-real.at**

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <500m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <1.000m

Post <500m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap