

**AUSGEZEICHNETE LAGE NÄHE MARIAHILFER STRASSE  
- DURCHDACHTE RAUMAUFTEILUNG - ALTBAUCHARME  
AUF 2 ZIMMERN MIT SEPARATER KÜCHE**



**Objektnummer: 4894**

**Eine Immobilie von Neutor Real GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

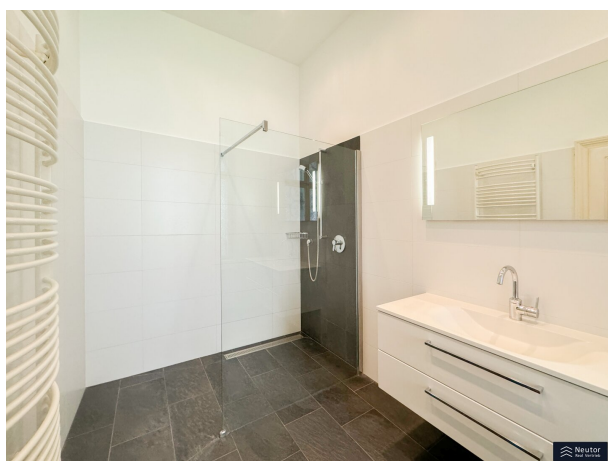
Adresse	Hirschengasse
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1060 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	68,00 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	68,00 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche:	68,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	4,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	E 170,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,77
Kaufpreis:	399.000,00 €
Betriebskosten:	114,10 €
USt.:	11,41 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

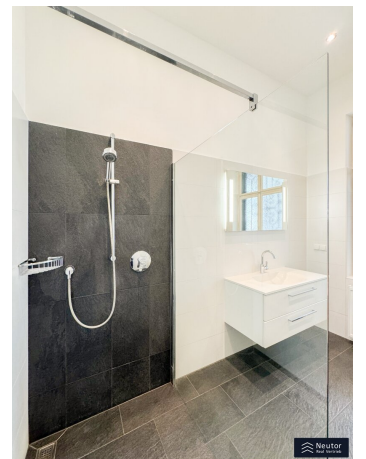


**Manuel Hausberger**

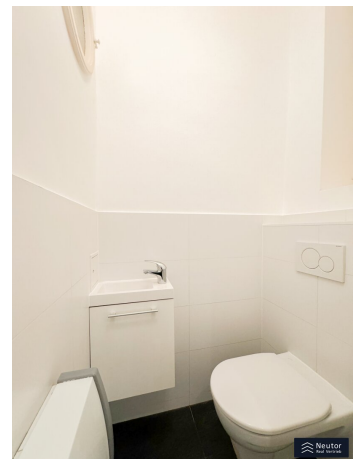




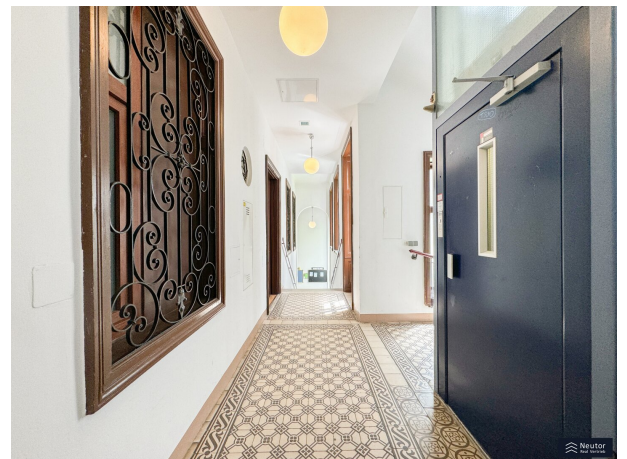




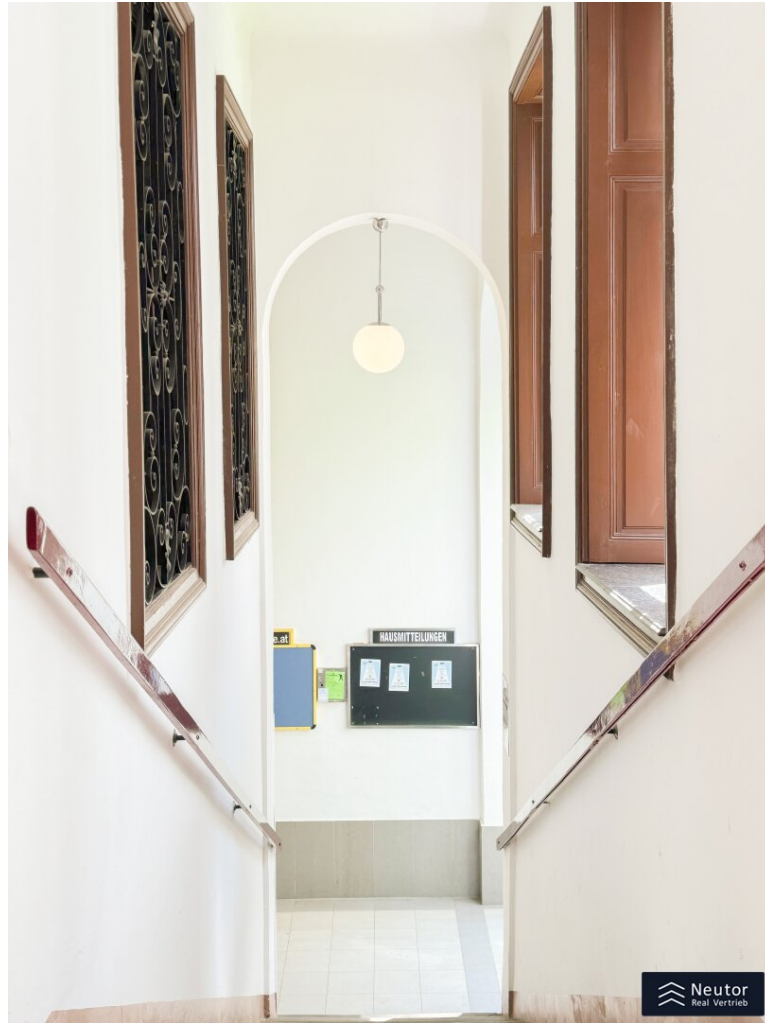






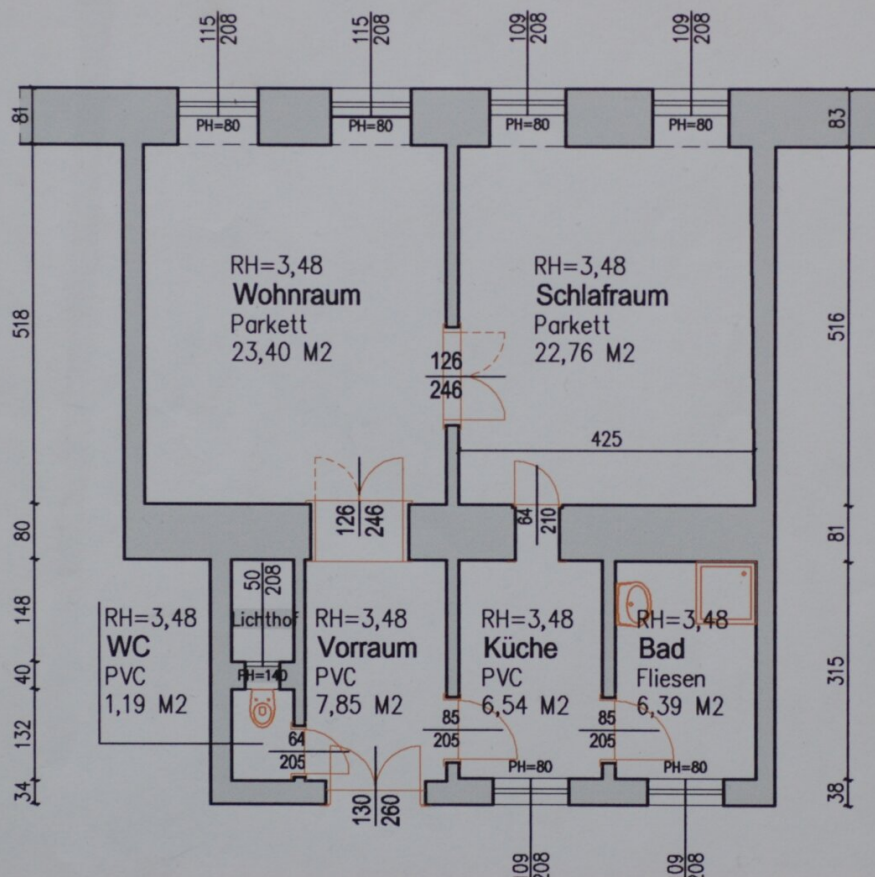












## Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt eine charmante 2-Zimmer-Altbauwohnung in unmittelbarer Nähe zur Mariahilfer Straße, die klassischen Wiener Wohnstil mit modernem Komfort vereint.

### Eckdaten:

WNFL: ca. 68 m<sup>2</sup>

Badezimmer: ja, mit Badewanne und Handwaschbecken

WC: ja, separat angelegt inkl. Handwaschbecken

Küche: ja, separat angelegt inkl. Einbauküche

Waschmaschinenanschluss: ja, in der Küche

Stockwerk: Hochparterre - ca. 3 m über Straßenniveau

Keller: ja

### Beschreibung:

Im Herzen von Mariahilf, nur wenige Schritte von der Mariahilfer Straße und dem Haus des Meeres entfernt, präsentiert sich dieses stilvolle Altbaujuwel als perfekte Symbiose aus klassischer Wiener Wohnkultur und zeitgemäßem Wohnkomfort. Bereits beim Eintreten empfängt Sie ein äußerst großzügig gestalteter Vorraum, der mit seiner Weitläufigkeit und den exzellenten Stauraummöglichkeiten den eleganten Charakter der Wohnung unterstreicht. Hier beginnt das Gefühl von Großzügigkeit, das sich durch die gesamte Immobilie zieht. Zur Linken des Eingangsbereichs befindet sich das separat gelegene WC, welches mit einem eigenen Handwaschbecken ausgestattet ist – ein diskretes Detail, das Komfort und Funktionalität ideal verbindet. Rechter Hand gelangt man in die separate Küche, die nicht nur durch ihre vollständige Ausstattung überzeugt, sondern auch durch ein Fenster mit Blick in das ruhige Stiegenhaus. Der Küchenbereich bietet ausreichend Platz zum Kochen und Verweilen und ist der ideale Ort für Genuss und Gastlichkeit. Direkt an die Küche anschließend eröffnet sich das stilvolle Badezimmer, das mit einer hochwertigen Dusche, einem eleganten Waschtisch sowie einem weiteren Fenster ins Stiegenhaus ausgestattet ist. Dadurch wird nicht nur für optimale Belüftung gesorgt, sondern auch für angenehmes, natürliches Tageslicht – ein echtes Highlight unter den Altbau-Badezimmern. Das Herzstück der Wohnung bildet zweifellos das großzügige



Wohnzimmer. Lichtdurchflutet durch klassische Kastenstockfenster und verbunden durch originale Flügeltüren, vermittelt dieser Raum ein Gefühl von Weite und Behaglichkeit. Die hohen Decken und der gepflegte Parkettboden verstärken den typischen Altbau-Charme, der in dieser Wohnung stilvoll in Szene gesetzt wird. Das Schlafzimmer, das sowohl über das Wohnzimmer als auch direkt von der Küche aus zugänglich ist, schafft einen angenehmen Rückzugsort mit wohnlicher Atmosphäre. Auch hier setzt sich der hochwertige Parkettboden fort und unterstreicht den stimmigen Gesamteindruck der Immobilie.

Diese exklusive Wohnung vereint klassische Eleganz mit praktischer Funktionalität in einem der begehrtesten Grätzl Wiens. Die hervorragende Lage – zentral, urban und doch ruhig – bietet ideale Voraussetzungen für anspruchsvolle Stadtmenschen, die das Besondere suchen. Ob als stilvoller Hauptwohnsitz oder charmantes Pied-à-Terre in Wien: Diese Immobilie ist eine seltene Gelegenheit mit unverwechselbarem Charakter.

**Kosten:**

**Kaufpreis:** € 399.000,-

**BK:** € 219,30 - inkl. USt, REP-Rücklage

**Provision:** 3% vom KP zzgl. gesetzl. USt.

**Lage + Infrastruktur:**

Diese Immobilie liegt im Herzen von Mariahilf, nur wenige Schritte von der pulsierenden Mariahilfer Straße entfernt. Die Umgebung besticht durch eine hervorragende Infrastruktur mit vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, erstklassigen Restaurants, charmanten Cafés und einem reichen kulturellen Angebot. Besonders attraktiv ist die Nähe zum Haus des Meeres im Esterházy Park, ein beliebtes Highlight für Familien und Besucher.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist exzellent: Die U3-Station Zieglergasse und die U4-Station Pilgramgasse sind fußläufig in wenigen Minuten erreichbar und bieten schnelle Verbindungen in alle Stadtteile Wiens. Ergänzt wird die perfekte Lage durch ein dichtes Netz an Bus- und Straßenbahnlinien sowie nahegelegene Parks, die Erholung und Natur inmitten der Stadt ermöglichen.

Wir dürfen gem. § 5 Maklergesetz darauf hinweisen, dass wir als Doppelmakler tätig sind und ein wirtschaftliches/familiäres Naheverhältnis zu unseren Auftraggebern besteht. Das

wirtschaftliche Naheverhältnis ergibt sich aus regelmäßiger geschäftlicher Verbindung. Irrtum vorbehalten.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <250m

Apotheke <250m

Klinik <250m

Krankenhaus <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m

Kindergarten <250m

Universität <750m

Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <500m

### **Sonstige**

Geldautomat <250m

Bank <250m

Post <250m

Polizei <250m

### **Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <750m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap