

Dachgeschossjuwel in Mariahilf | 3-Zimmer-Wohnung | Nahe Mariahilfer Straße & Haus des Meeres



Objektnummer: 5012

Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1060 Wien, Mariahilf
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	70,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	2,00 m ²
Heizwärmebedarf:	E 167,53 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	F 3,45
Kaufpreis:	548.000,00 €
Betriebskosten:	303,79 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

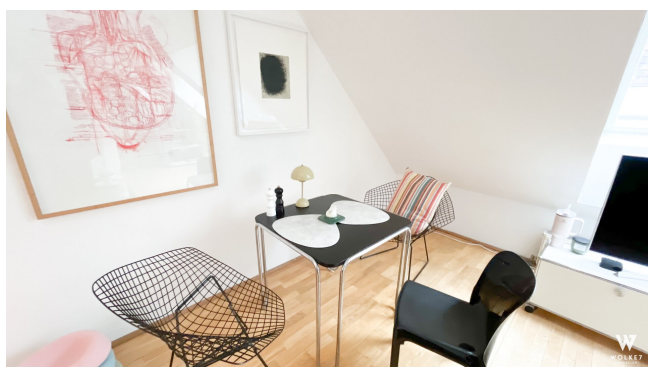
Ihr Ansprechpartner



Violeta Nikolov

Wolke 7 Immobilien GmbH & Co KG
Döblinger Hauptstraße 39/5
1190 Wien

T +43 681 84361917
H +43 681 84361917



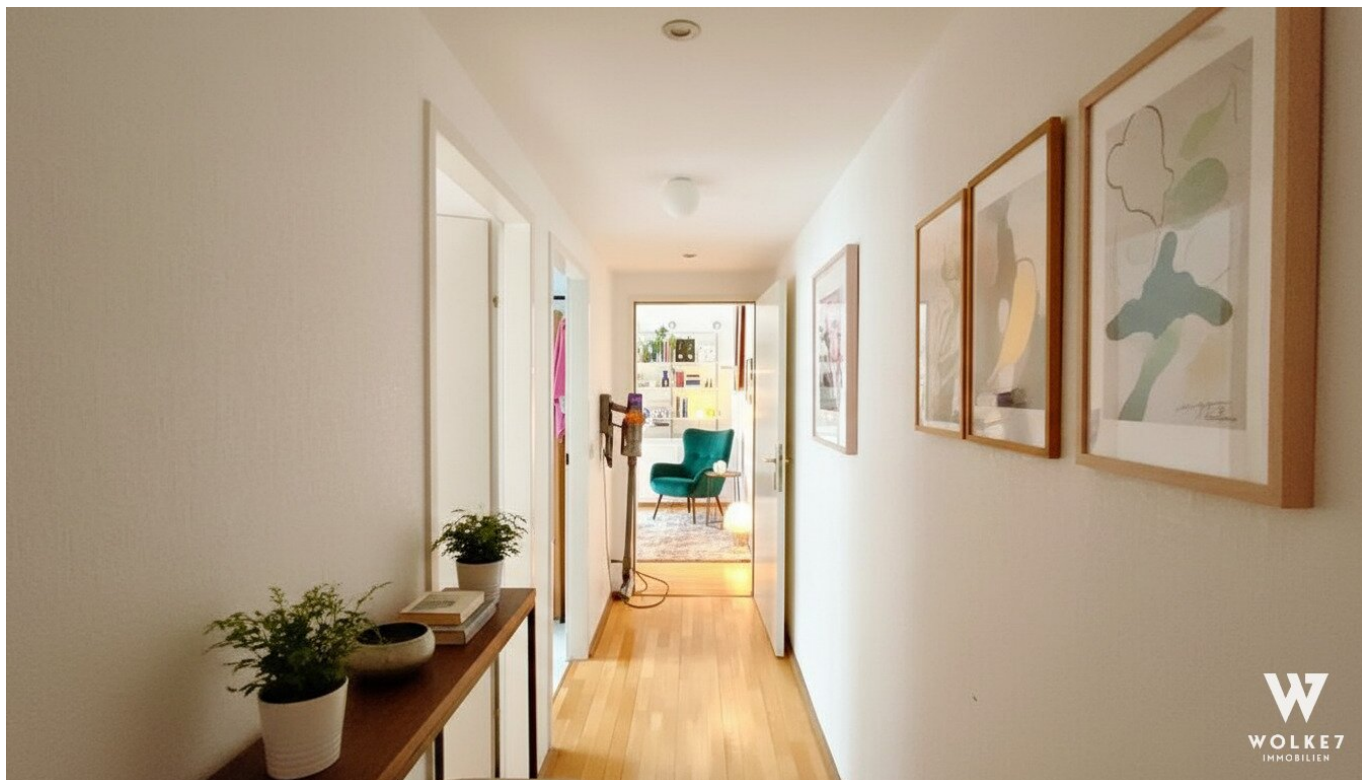
SIE MÖCHTEN AUCH EINE IMMOBILIE VERKAUFEN?

KOSTENLOSE BEWERTUNG IHRER IMMOBILIE!
JETZT ANRUFEN & UNVERBINDLICHEN TERMIN VEREINBAREN!

Violeta Nikolov
☎ +43 681 84361917
✉ v.nikolov@w7.immo

WOLKE 7 IMMOBILIEN





Objektbeschreibung

Dachgeschossjuwel in Mariahilf | 3-Zimmer-Wohnung | Nahe Mariahilfer Straße & Haus des Meeres

Diese Dachgeschosswohnung befindet sich in einem **charaktervollen Altbau** in einer **verkehrsberuhigten Fußgängerzone** und hebt sich durch ihre Raumhöhe deutlich vom klassischen Wohnungsangebot ab. Die nahezu **sechs Meter hohe Decke** verleiht den Räumen Weite, Offenheit und ein unverwechselbares Wohngefühl, ein Eindruck, der sofort begeistert und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten eröffnet.

Auf **ca. 69 m²** entfaltet sich ein **durchdachter, zentral erschlossener Grundriss** mit **drei separat begehbaren Räumen**. Der vorhandene Höhenraum wurde intelligent genutzt: Über dem Arbeitszimmer befindet sich eine **integrierte Schlafebene**, die zusätzliche Fläche schafft, ohne den Wohnraum einzuschränken. Die vorhandene **Einbauküche** ist funktional eingebettet, ein **Kellerabteil** ergänzt das Angebot sinnvoll. Die Umgebung bietet alles, was urbanes Leben ausmacht; die **Mariahilfer Straße** liegt nur wenige Minuten entfernt, ebenso kulturelle Fixpunkte wie das **Apollo Kino** oder das **Haus des Meeres**. Der **Naschmarkt**, der **Esterházypark** sowie die **U3 Neubaugasse** und **U4 Kettenbrückengasse** sorgen für perfekte Nahversorgung, Erholung und Anbindung.

Raumaufteilung & Ausstattung

- **Wohnfläche:** ca. 69 m²
- **Zimmer:** 3
- **Deckenhöhe:** bis ca. 6 m
- **zusätzliche Schlafebene:** über dem Arbeitszimmer
- **Badezimmer:** mit Dusche, Waschmaschine und Fenster
- **separates WC**
- **Einbauküche**

- Keller

Weitere Vorteile

- Verkehrsberuhigte Fußgängerzone
- Toplage im 6. Bezirk
- Kurze Wege zur Mariahilfer Straße
- Haus des Meeres & Apollo Kino um die Ecke
- Naschmarkt und EsterházyPark rasch erreichbar
- U3 Neubaugasse & U4 Kettenbrückengasse fußläufig

Eine Immobilie für Menschen, die Raum nicht nur in Quadratmetern messen, sondern in Atmosphäre, Höhe und Lagequalität.

? Finanzierungsservice – Ihre Immobilie bestens finanziert

Damit der Kauf Ihrer neuen Immobilie auch finanziell optimal gestaltet wird, bieten wir Ihnen gerne **Unterstützung bei Finanzierungsanfragen** an. Unser Partner-Finanzierungsexperte arbeitet mit zahlreichen Banken zusammen und erhält dabei **Top-Konditionen – ohne zusätzliche Kosten** für Sie! Bei Interesse sprechen Sie einfach den zuständigen Makler an, wir kümmern uns gerne um alles Weitere.

? Top-Angebote erhalten, bevor sie online gehen:

Mit unserem kostenlosen Suchagenten erhalten Sie neue Immobilien **bis zu 48 Stunden früher** als alle anderen – oft noch bevor diese öffentlich inseriert werden.

>[Jetzt Suchprofil anlegen](#)< und keinen Vorteil mehr verpassen.

Kaufpreis: EUR 548.000,-

Provision: 3 % zzgl. 20 % USt.

(Nur im Erfolgsfall – zahlbar bei tatsächlichem Kaufabschluss.)

Ein Exposé inklusive Grundriss / Pläne sende ich Ihnen gerne per Email zu, einfach hier direkt eine Anfrage mit vollständigen Kontaktdaten stellen.

Ihre Ansprechpartnerin:

Violeta Nikolov

? Mobil.: [+43 681 84361917](tel:+4368184361917)

? E-Mail: v.nikolov@w7.immo

We would be honored to show you around in order to find your dream apartment!

We are at your disposal around the clock and are looking forward to meeting you. For more details (floor plan etc.) and exposé please request here (while providing your contact data).

Für weitere Unterlagen (Energieausweis, Grundriss, etc.) bitte das Exposé hier direkt mit Ihren Kontaktdaten anfordern. Alle Angaben beruhen auf Aussagen und Unterlagen der Eigentümer und sind unsererseits ohne Gewähr und jedweder Haftung. Einige der dargestellten Fotos können mittels künstlicher Intelligenz virtuell bearbeitet sein und dienen ausschließlich der Illustration möglicher Einrichtungsmöglichkeiten. Die Immobilie wird ohne die abgebildeten Einrichtungsgegenstände veräußert. Sollten auf einzelnen Bildern tatsächliche Möbelstücke oder Einrichtungsgegenstände zu sehen sein, so gilt: Ob diese im Rahmen des Verkaufs mitübernommen werden können, ist rein Vereinbarungssache und wird ausschließlich durch die im Kaufanbot festgehaltenen Regelungen bestimmt.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap