

Wien, Mariahilf

# Helle Wohnung mit Balkon in ruhigem Hofhaus

**CODICE OGGETTO: 20243445122**



**PREZZO D'ACQUISTO: 420.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 80,62 m<sup>2</sup> • VANI: 3**

**CODICE OGGETTO: 20243445122 - 1060 Wien, Mariahilf**

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 20243445122 - 1060 Wien, Mariahilf

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	20243445122
Superficie netta	ca. 80,62 m <sup>2</sup>
Vani	3
Bagni	1
Anno di costruzione	1966

Prezzo d'acquisto	420.000 EUR
Appartamento	Piano
Compenso di mediazione	3% zzgl. gesetzlicher USt
Caratteristiche	Bagni di servizio, Cucina componibile, Balcone

CODICE OGGETTO: 20243445122 - 1060 Wien, Mariahilf

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a stufa	Classe di efficienza energetica	D
Riscaldamento	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1966
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	12.12.2028		
Fonte di alimentazione	Gas		
Classe Energetica	Al momento della creazione del documento la certificazione energetica non era ancora disponibile.		

CODICE OGGETTO: 20243445122 - 1060 Wien, Mariahilf

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 20243445122 - 1060 Wien, Mariahilf

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 20243445122 - 1060 Wien, Mariahilf

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 20243445122 - 1060 Wien, Mariahilf

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 20243445122 - 1060 Wien, Mariahilf

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 20243445122 - 1060 Wien, Mariahilf

## La proprietà



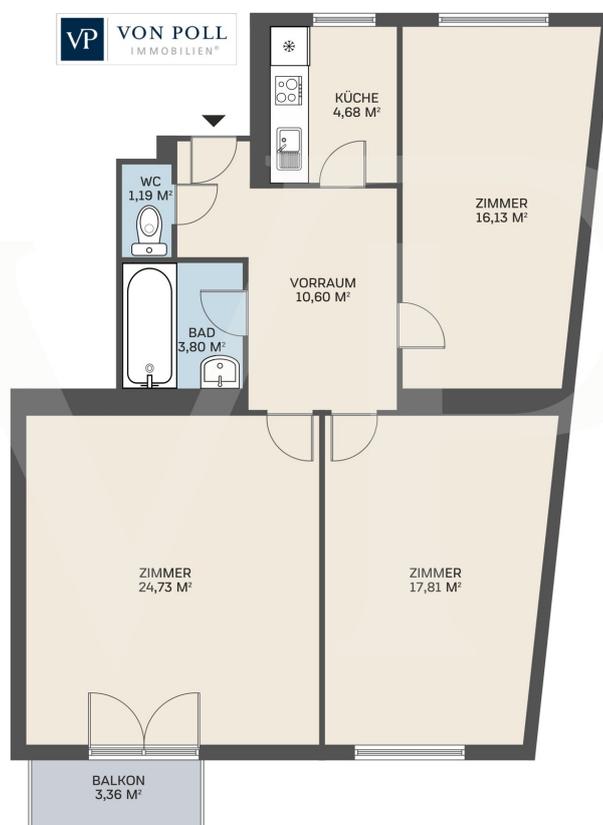
CODICE OGGETTO: 20243445122 - 1060 Wien, Mariahilf

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 20243445122 - 1060 Wien, Mariahilf

## Planimetrie



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**CODICE OGGETTO: 20243445122 - 1060 Wien, Mariahilf**

## Una prima impressione

Diese 3-Zimmer-Wohnung aus den 1960er Jahren befindet sich in einer begehrten Lage Wiens, in der Gumpendorfer Straße. Sie liegt im 4. Stock eines Hofhauses und bietet eine ideale Grundlage für kreative Köpfe, die sich ein Zuhause nach ihren eigenen Vorstellungen schaffen möchten. Die Wohnung ist renovierungsbedürftig, was Ihnen die Möglichkeit gibt, Grundriss, Design und Ausstattung nach Ihren Wünschen zu gestalten. Mit einer durchdachten Raumaufteilung, einer separaten Küche und einem sonnigen Balkon mit knapp unter 4 m<sup>2</sup> bietet die Immobilie vielseitige Möglichkeiten zur Umgestaltung. Das großzügige Raumangebot und die zentrale Lage machen diese Wohnung sowohl für Eigennutzer als auch für Investoren interessant. Raumaufteilung: Wohnzimmer: Geräumiges, lichtdurchflutetes Wohnzimmer mit Zugang zum Balkon. Schlafzimmer: Ruhiges Schlafzimmer, ideal als Rückzugsort oder als Arbeitszimmer nutzbar. Kinder-/Arbeitszimmer: Flexibler Raum, der als Kinderzimmer, Büro oder Gästezimmer genutzt werden kann. Küche: Separater Küchenraum mit ausreichend Platz für eine Einbauküche und eine kleine Essgelegenheit. Badezimmer: Badezimmer mit Badewanne – eine Sanierung bietet die Möglichkeit, moderne Standards umzusetzen. WC: Separates WC Balkon: Sonniger Balkon mit knapp unter 4 m<sup>2</sup>, der zum Entspannen einlädt und einen kleinen, aber feinen Außenbereich bietet. Besondere Merkmale: Helligkeit: Durch die Lage im 4. Stock und die großzügigen Fensterflächen sind die Räume hell und freundlich. Ruhe: durch die Lage in einem zurückversetzten Hofhaus betrifft sie der Straßenlärm der viel befahrenen Gumpendorfer Straße nicht. Balkon: Der Balkon mit Blick auf den Innenhof lädt zum Entspannen und Genießen ein. Lage und Infrastruktur: Die Gumpendorfer Straße gehört zu den lebendigsten und kulturell spannendsten Straßen im 6. Bezirk. Mit ihren zahlreichen Cafés, Restaurants, Boutiquen und Galerien bietet die Umgebung urbanes Flair mit einem Hauch von Kreativität.

**CODICE OGGETTO: 20243445122 - 1060 Wien, Mariahilf**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Herten Immobilien GmbH

---

Marc-Aurel-Straße 3 Vienna - 1° distretto

E-Mail: [wien@von-poll.com](mailto:wien@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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