

Wien, Mariahilf

# Helle Wohnung mit Balkon in ruhigem Hofhaus

Property ID: 20243445122



PURCHASE PRICE: 420.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 80,62 m<sup>2</sup> • ROOMS: 3

Property ID: 20243445122 - 1060 Wien, Mariahilf

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Contact partner

Property ID: 20243445122 - 1060 Wien, Mariahilf

## At a glance

Property ID	20243445122	Purchase Price	420.000 EUR
Living Space	ca. 80,62 m <sup>2</sup>	Commission	3% zzgl. gesetzlicher USt
Rooms	3	Equipment	Guest WC, Built-in kitchen, Balcony
Bathrooms	1		
Year of construction	1966		

Property ID: 20243445122 - 1060 Wien, Mariahilf

## Energy Data

Type of heating	Stove	Energy efficiency class	D
Energy Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1966
Energy certificate valid until	12.12.2028		
Power Source	Gas		
Energy information	At the time of preparing the document, no energy certificate was available.		

Property ID: 20243445122 - 1060 Wien, Mariahilf

## The property



Property ID: 20243445122 - 1060 Wien, Mariahilf

## The property



Property ID: 20243445122 - 1060 Wien, Mariahilf

## The property



Property ID: 20243445122 - 1060 Wien, Mariahilf

## The property





Property ID: 20243445122 - 1060 Wien, Mariahilf

## The property



Property ID: 20243445122 - 1060 Wien, Mariahilf

## The property



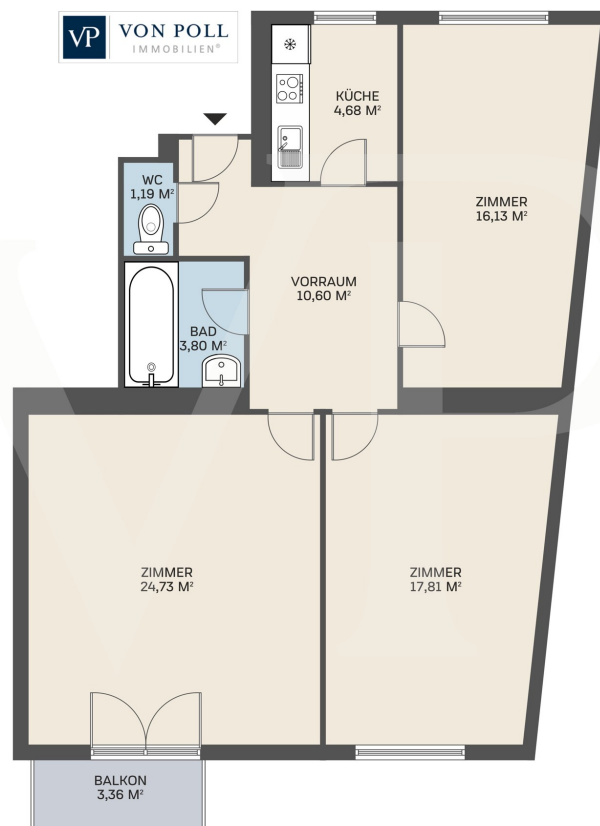
Property ID: 20243445122 - 1060 Wien, Mariahilf

## The property



Property ID: 20243445122 - 1060 Wien, Mariahilf

## Floor plans



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 20243445122 - 1060 Wien, Mariahilf

## A first impression

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.

Property ID: 20243445122 - 1060 Wien, Mariahilf

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Herten Immobilien GmbH

---

Marc-Aurel-Straße 3 Vienna - 1st district

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)