

## elegante Altbauwohnung in bester Lage - ein Juwel zum Verkauf



**Objektnummer: 2152814**  
**Eine Immobilie von MPImmo**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Clementinengasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1150 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	93,53 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	93,53 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche:	93,53 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 109,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,09
Kaufpreis:	404.000,00 €
Betriebskosten:	158,51 €
USt.:	17,89 €
Provisionsangabe:	

14.544,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



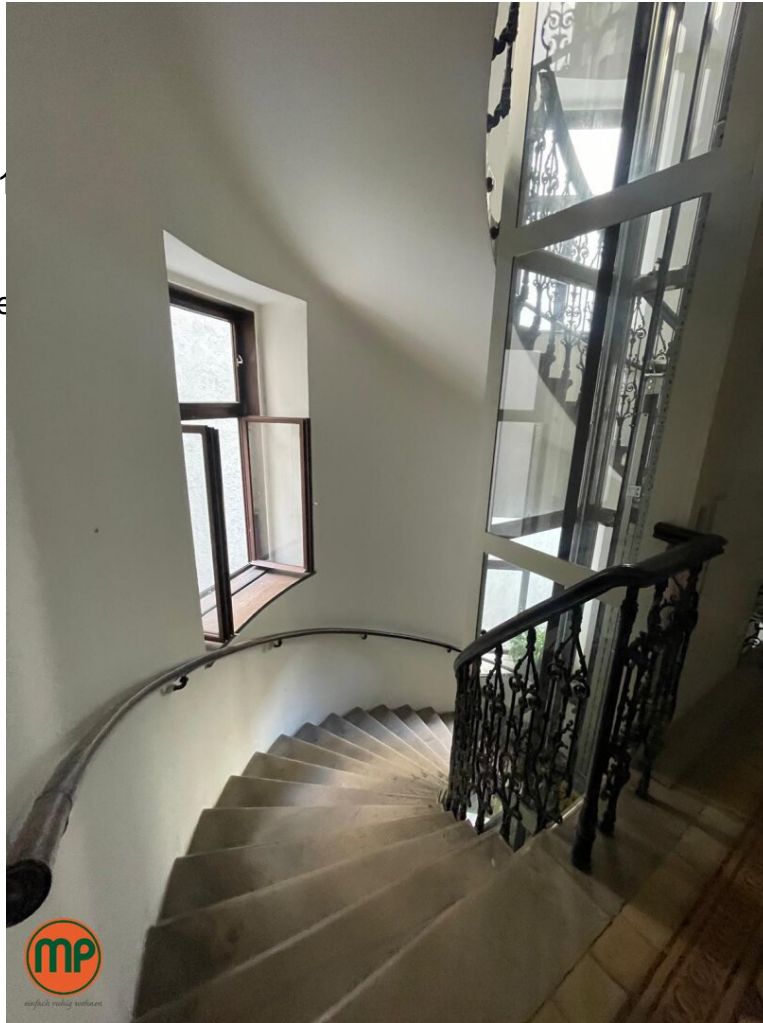
**Simon Bakshi**

Mag. Pfeifer Immobilien GmbH.

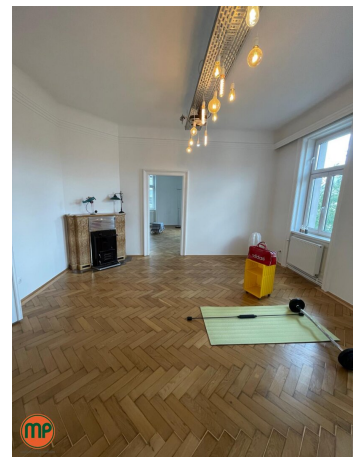
Arbeitergasse 33  
1050 Wien

T 0043 1 595 15 80  
H 0043 664 49 49 61  
F 0043 1 595 11 70

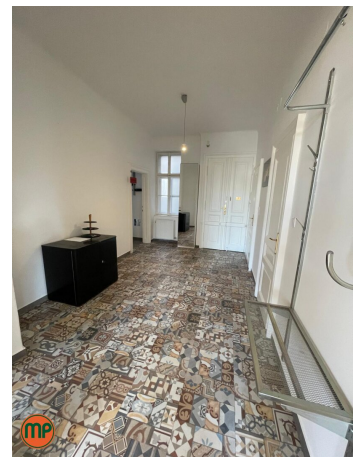
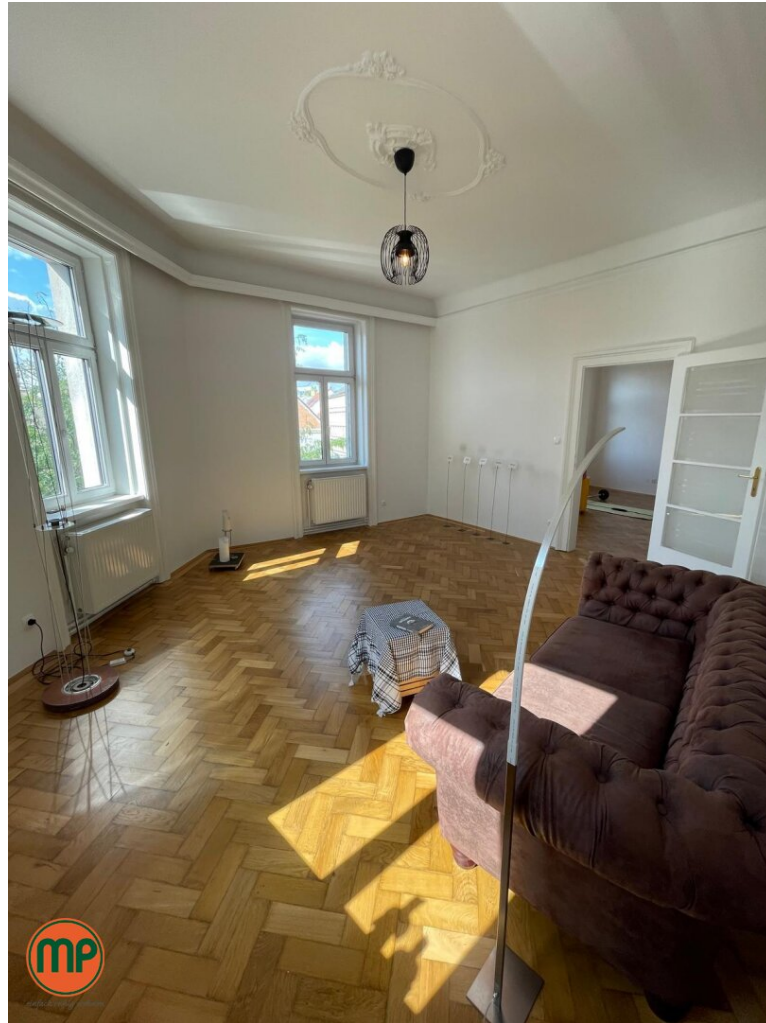
Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.



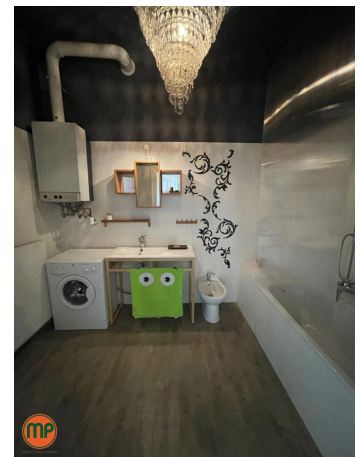
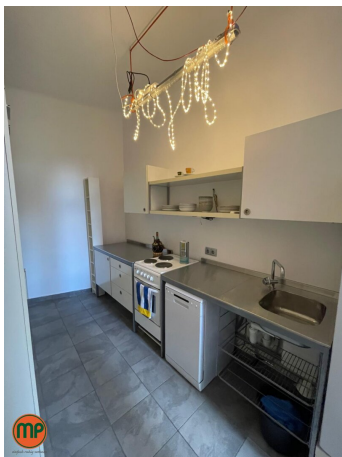
termin zur





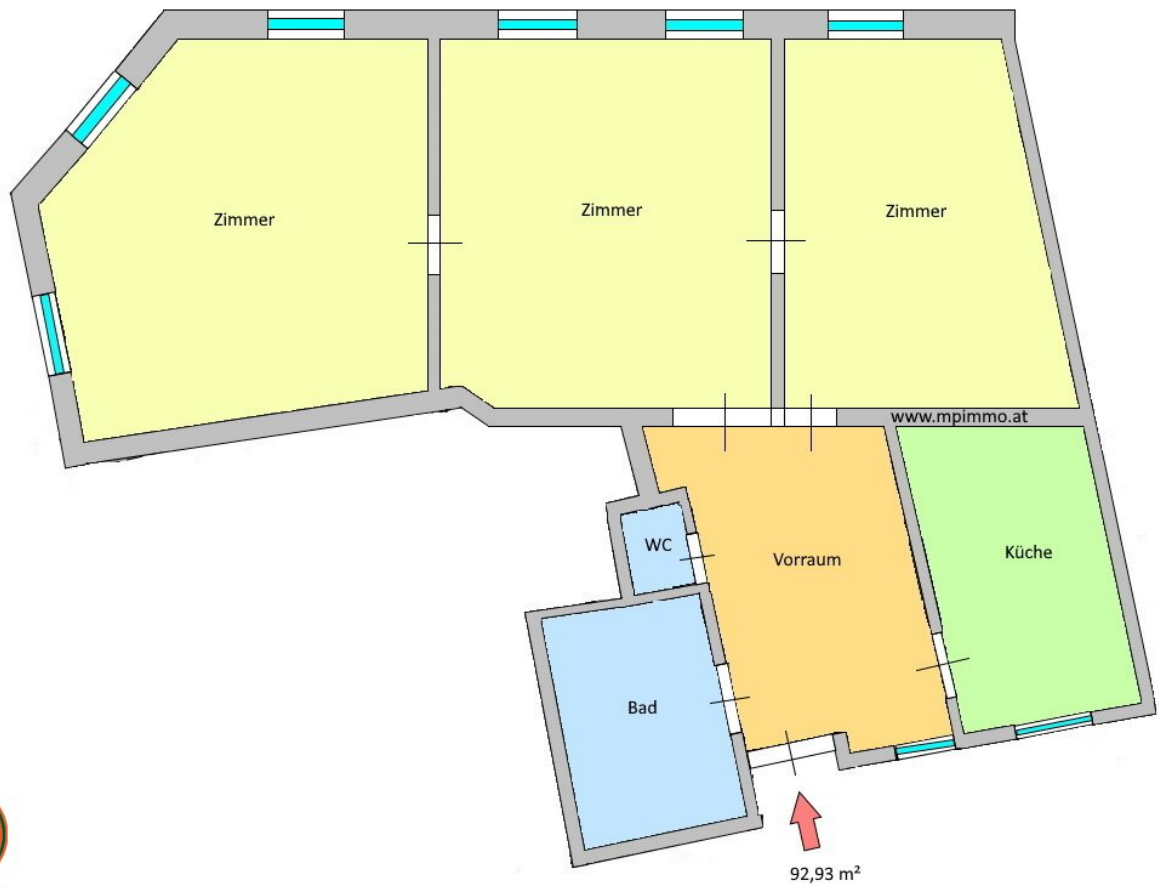














breitbandatlas.gv.at

Festnetz Mobilfunknetz Geförderter Ausbau

Festnetz

Clementinengasse 28, 1150 Wien

Rudolfshaim-Fünfhaus

Rudolfshaim

Mariahilf

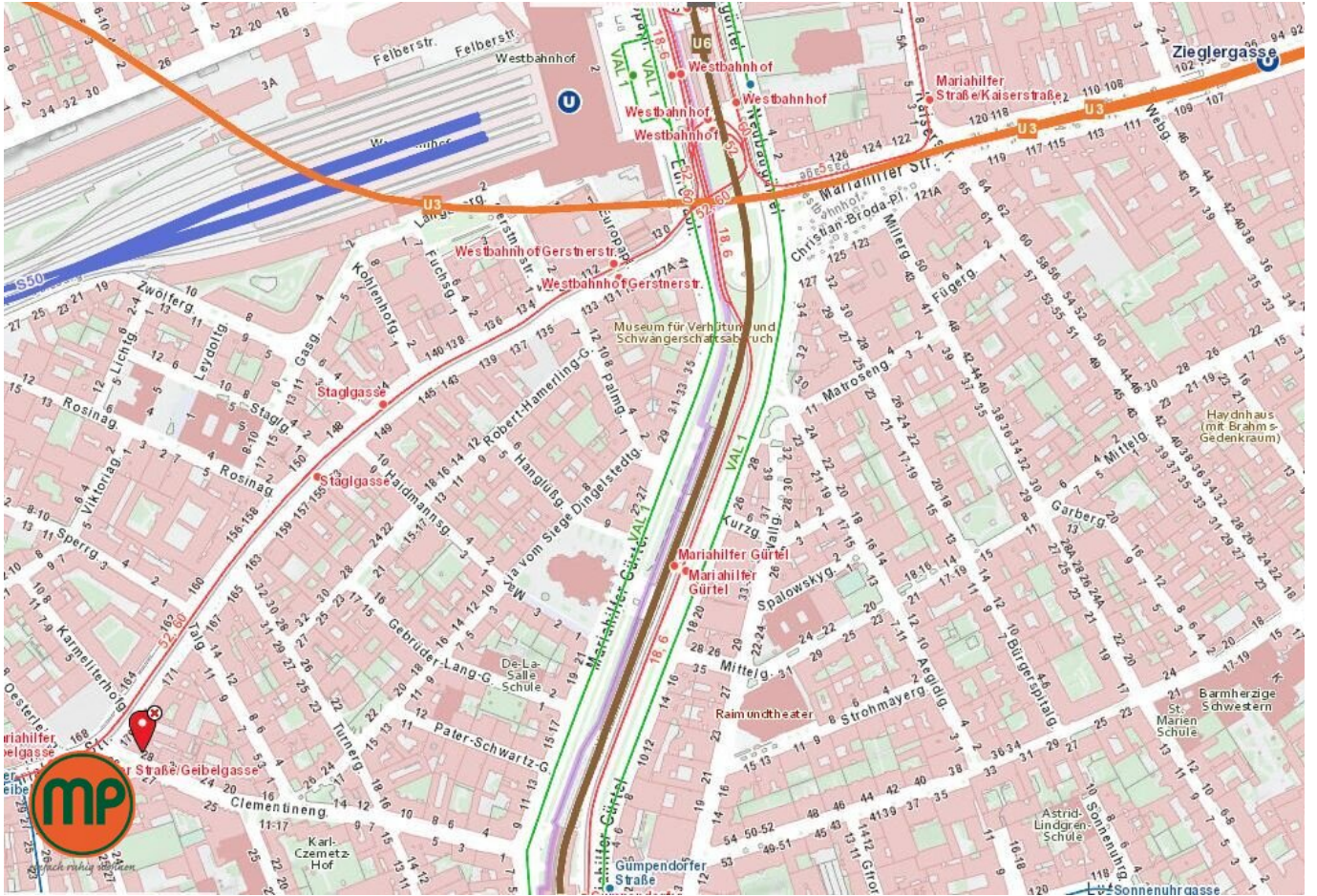
Infrastrukturanbieter	Technik	Download	Upload
A1	FTTH	1000 Mbit/s	1000 Mbit/s
Magenta	DOCSIS 3.1	1000 Mbit/s	100 Mbit/s

Datenstand: Q1/2024  
100mN2806647914

Downloadrate

- ≥ 1 Gbit/s
- ≥ 100 bis < 1000 Mbit/s
- ≥ 30 bis < 100 Mbit/s
- ≥ 10 bis < 30 Mbit/s
- < 10 Mbit/s

Datenstand: Q1/2024





**Lärmkarten** **Lärminfo.at** Lärmratgeber für Österreich

Clementinengasse 28

KARTENDETAILS  
**Schiene 2022 - Summenkarte - 24h**

Legende & Infos anzeigen

**Straßenverkehr** **Schieneverkehr** **Flugverkehr** **Industrie (UPK) - Anlagen**

zurück zum Suchergebnis

Clementinengasse 28, 1150 Wien  
48,19188°N/16,33292°E  
Seehöhe: 198 m

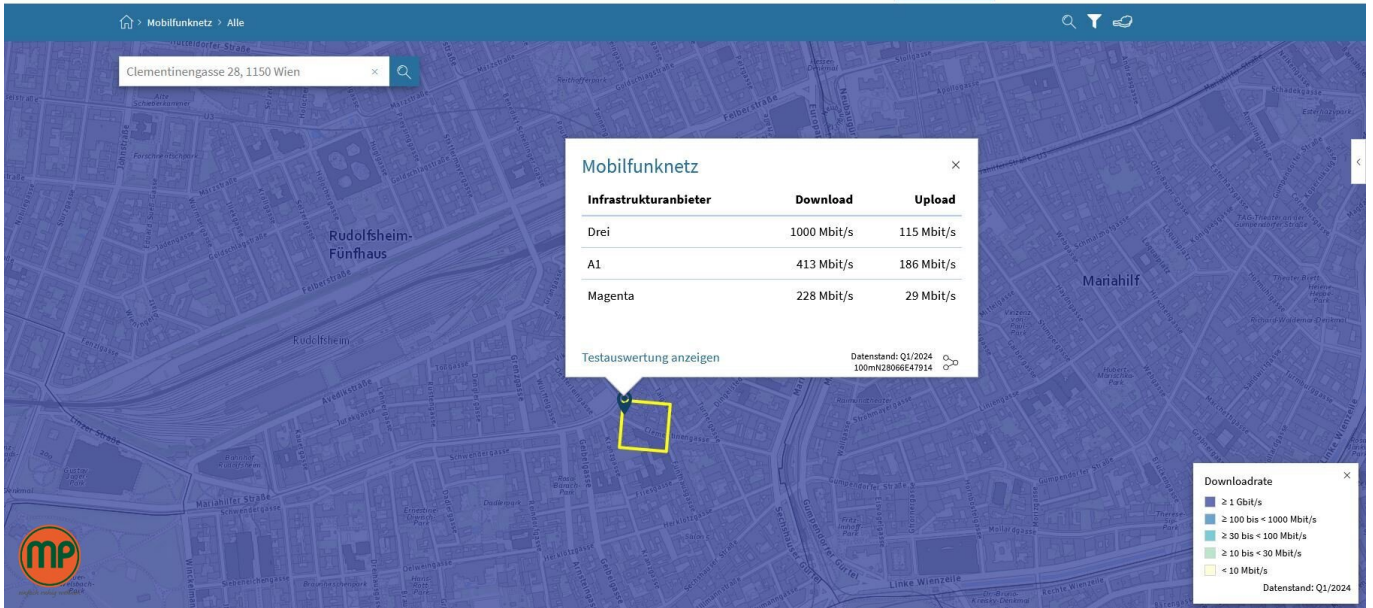
keine Detailinformationen zum gewählten Standort gefunden

© BML, © BMK, © Bundesländer  
© Kooperation Länder, Bund (BEV, BML), 2022

**Rundeministerium**  
Klimaschutz, Umwelt,  
Energie, Mobilität,  
Innovation und Technologie







## Objektbeschreibung

### LAGE:

Diese wunderschöne Altbauwohnung, gelegen an der begehrten Äußeren Mariahilfer Straße, steht zum Verkauf und besticht durch ihren unvergleichlichen Charme und die attraktive Lage in einem der beliebtesten Viertel Wiens.

### INFRASTRUKTUR:

Die Wohnung besticht durch ihre erstklassige Lage im 15. Bezirk, nur wenige Schritte von der beliebten Äußeren Mariahilfer Straße entfernt, die in Kürze in diesem Bereich verkehrsberuhigt und begrünt wird. Dieser Wandel macht das Viertel noch lebenswerter und sorgt für eine ruhige, grüne Atmosphäre mitten in der Stadt.

Direkt vor dem Haus befinden sich die Straßenbahnstationen der Linien 9, 52 und 60 sowie die Autobuslinie 12A, die eine hervorragende Anbindung an das Wiener Verkehrsnetz garantieren. Die U-Bahnstationen der Linien U3 und U6 sind ebenfalls nur etwa 400 Meter entfernt und ermöglichen eine schnelle Verbindung zu den wichtigsten Knotenpunkten der Stadt.

Alle wichtigen Infrastruktureinrichtungen wie Supermärkte, Apotheken, Restaurants und Cafés sind bequem zu Fuß erreichbar, und die nahegelegene Mariahilfer Straße bietet eine Vielzahl an Einkaufsmöglichkeiten – von kleinen Boutiquen bis zu großen Einkaufszentren. Hier können Sie nicht nur shoppen, sondern auch in einem der zahlreichen Cafés das bunte Treiben genießen. Diese Kombination aus urbaner Vielfalt und einer künftig verkehrsberuhigten, grünen Umgebung macht die Lage dieser Wohnung zu einem ganz besonderen Wohnort.

### AUSSTATTUNG:



Diese einzigartige 3-Zimmer-Altbauwohnung im dritten Stock eines wunderschönen Eckhauses bietet den perfekten Mix aus modernem Wohnkomfort und historischem Charme. Bequem mit dem Lift erreichbar, empfängt die Wohnung ihre Besucher mit einem großzügigen Vorraum, der mit einem speziellen Vinylboden samt Korkdämmung ausgestattet ist – ein geschmackvoller Auftakt, der den Altbaucharakter und die Helligkeit der Wohnung unterstreicht.

Das geräumige Badezimmer besticht durch seine großzügige Gestaltung und ist mit einer stilvollen Badewanne und einem zusätzlichen Bidet ausgestattet. Das separate WC bietet zusätzlichen Komfort. Die voll ausgestattete Küche ist ebenfalls direkt vom Vorraum zugänglich und glänzt durch ihre Helligkeit und moderne Ausstattung – hier bleiben keine Wünsche offen.

Das Highlight der Wohnung sind die beeindruckenden Zimmer, die mit originalem, über 100 Jahre altem Fischgrätparkett versehen sind und den typischen Charme eines klassischen Altbaus widerspiegeln. Die hohen Decken von ca. 3,35 Metern verleihen den Räumen ein unvergleichliches Raumgefühl und lassen viel Licht hereinströmen. Besonders hervorzuheben ist das eindrucksvolle Eckzimmer, das sich um die Hausfassade zieht und durch seine zahlreichen Fenster ein einzigartiges Wohngefühl mit wunderbarem Lichteinfall bietet.

Die perfekte Aufteilung der Zimmer und der klassische Altbauflair, gepaart mit modernen Elementen, machen diese Wohnung zu einem wahren Wohntraum. Die Kombination aus großzügigen, hellen Räumen und zeitgemäßen Details verleiht dieser Immobilie einen unverwechselbaren Charakter – ideal für all jene, die eine charmante Altbauwohnung mit modernem Touch suchen.

**KONTAKT:** Für Beratung und Besichtigung stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

**Das Team von MP Immobilien wurde mehrfach mit dem IMMY für beste Qualität ausgezeichnet – profitieren auch Sie davon!**

**Alle Objekte von MP Immobilien werden mit dem Qualitätsindex überprüft. Es handelt sich um ein System zur übersichtlichen, raschen indexbasierten Bewertung der Immobilie. Der Index setzt sich zusammen aus Lage (Infrastruktur), Licht & Lärm, sowie**



**der Ausstattung.**

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Arzt <250m

Apotheke <250m

Klinik <750m

Krankenhaus <1.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <250m

Kindergarten <250m

Universität <500m

Höhere Schule <1.750m

**Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <1.250m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.