Lichtdurchfluteter Erstbezug mit Loft Charakter - U3

Objektnummer: 18187

Eine Immobilie von IMMOfair

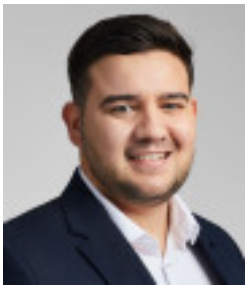
Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Lorenz-Mandl-Gasse 30
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1160 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	41,64 m²
Nutzfläche:	41,64 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Kaufpreis:	235.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

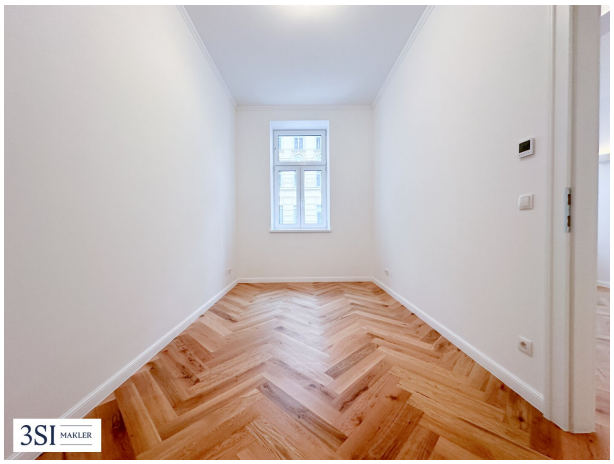


Mario Häring

3SI Makler GmbH
Tegetthoffstraße 7
1010 Wien

T +43 1 607 58 58 - 54
H +43 660 94 71 461

3SI MAKLER


3SI MAKLER

3SI MAKLER

3SI
MAKLER

3SI IMMO GROUP

Lorenz-Mandl-Gasse 30
1160 Wien

Top 2 • EG

Wohnfläche 41,64 m²

1 Vorraum
2 Küche
3 Bad/WC
4 Wohnzimmer
5 Schlafzimmer

A4 M 1:100 0 5

3SI MAKLER

Die in der Plandarstellung dargestellte Möblierung ist schematisch und dient ausschließlich zur Illustration. Diese Darstellungen sind unverbindliche Plankopien. Der Planung und Ausführung sind Änderungen vorbehalten. Es gilt die Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Sämtliche Maße sind Rohbaumaße. Planstand: Februar 2021

Objektbeschreibung

Wohnungsbeschreibung

Zum Verkauf gelangt eine liebevoll sanierte 2,5 -Zimmer-Wohnung im erhöhten Erdgeschoss eines klassischen, sanierten Altbaus.

Diese besondere Wohnung, lässt dank ihres optimalen Grundrisses, auf 41,64 m² keine Wünsche offen. Die moderne Ausstattung, gepaart mit stilvollem Fischgrätparkett, lassen den Stilaltbau in neuem Glanz erstrahlen.

Vom Vorraum aus gelangen Sie in das Badezimmer mit Dusche, WC und modernen Designarmaturen, welche indirekt durch den Spiegel beleuchtet werden, wodurch eine spannende Lichtstimmung entsteht.

Ebenfalls vom Vorraum aus, gelangt man in die Küchenzeile, welche nach Ihren eigenen Vorstellungen gestaltet werden kann. Sie bietet genügend Platz für eine Sitzgelegenheit, wodurch das Wohngefühl eines dritten Raumes geschaffen wird.

Über 2 Treppen, welche der Wohnung ihren einzigartigen Loft Charakter verleihen, gelangen Sie in Ihr neues, lichtdurchflutetes Wohnzimmer, welches genügend Platz für einen Essbereich und eine Lounge-Area bietet.

Zuletzt gelangen Sie in das helle Schlafzimmer, welches ebenfalls in die ruhige Lorenz-Mandl-Gasse ausgerichtet ist und regelrecht zum Träumen einlädt.

Abgerundet wird das Lichtspiel dieser Wohnung durch direkt und indirekt verbaute Deckenbeleuchtungen.

Die Wohnung bietet 41,64 m² und teilt sich wie folgt auf:

- Vorraum
- Badezimmer mit Dusche und Toilette
- Küche
- Wohnzimmer

- Schlafzimmer

Haus und Lage

Diese klassische und gepflegte, um 1900 erbaute Eckliegenschaft umfasst ein Erdgeschoß, 3 Regelgeschoße, ein ausgebautes Dachgeschoß sowie ein Kellergeschoß. Der äußere elegante Altbau-Charakter der Fassade setzt sich auch im Inneren mit Stuck- und Stilelementen im Entrée und dem Stiegenhaus fort.

Die begehrte Wohnlage besticht durch die optimale Infrastruktur in jeglicher Hinsicht. Nicht nur durch die perfekte öffentliche Anbindung mit der U-Bahn-Linie 3, der Schnellbahnlinie 45 (Station Ottakring) und diversen Buslinien (12A, 45A, 46A, 46B, 48A) sowie Straßenbahnlinien (2, 10, 46), auch die ausgezeichnete Nahversorgungssituation für sämtliche Notwendigkeiten des täglichen Bedarfs sind teilweise fast vor der Haustüre oder auf der Thaliastraße mehr als ausreichend vorhanden.

Die Nähe zu den Steinhofgründen und in weiterer Folge dem Gallitzinberg bietet zahlreiche Freizeitaktivitäten im Grünen.

Nebenkosten

Der guten Ordnung halber halten wir fest, dass, sofern im Angebot nicht anders vermerkt, bei erfolgreichem Abschlussfall eine Provision anfällt, die den in der Immobilienmaklerverordnung BGBI. 262 und 297/1996 festgelegten Sätzen entspricht – das sind 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt. Diese Provisionspflicht besteht auch dann, wenn Sie die Ihnen überlassenen Informationen an Dritte weitergeben. Letztlich weisen wir darauf hin, dass wir als Doppelmakler tätig sind und ein familiäres/wirtschaftliches Naheverhältnis zwischen der 3SI Makler GmbH und der Verkäuferin besteht.

Die Vertragserrichtung und Treuhandabwicklung ist gebunden an die Kanzlei Mag. Schreiber A-1010 Wien, Schottenring 16. Die Kosten betragen 1,5 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt. sowie Barauslagen und Beglaubigung. Bei Fremdfinanzierung erhöht sich das Honorar auf 1,8 % vom Kaufpreis zzgl. 20 % USt., Barauslagen und Beglaubigung.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der

angebotenen Immobilie.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <150m
Apotheke <150m
Klinik <125m
Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen
Schule <150m
Kindergarten <125m
Universität <1.075m
Höhere Schule <900m

Nahversorgung
Supermarkt <175m
Bäckerei <175m
Einkaufszentrum <1.150m

Sonstige
Geldautomat <225m
Bank <225m
Post <575m
Polizei <500m

Verkehr
Bus <125m
U-Bahn <325m
Straßenbahn <125m
Bahnhof <300m
Autobahnanschluss <5.350m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap