

**Top sanierte Wohnung | Mariahilfer Straße, Naschmarkt
und Ring in wenigen Gehminuten erreichbar | Optimale
Anbindung an den öffentlichen Verkehr !**



Objektnummer: 18250
Eine Immobilie von IMMOfair

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Getreidemarkt 15
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1060 Wien, Mariahilf
Baujahr:	1867
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	77,20 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 108,90 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,11
Kaufpreis:	695.000,00 €
Betriebskosten:	164,02 €
USt.:	18,15 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

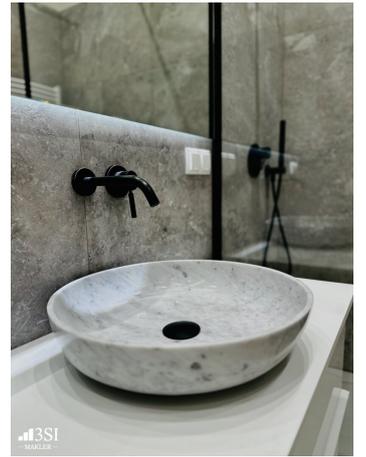
Ihr Ansprechpartner



Alessandro Hodosi

3SI Makler GmbH
Tegetthoffstraße 7
1010 Wien









3SI
— MAKLER —



3SI
— MAKLER —



3SI
— MAKLER —



Getreidemarkt 15
1060 Wien

Top 23 • 4.0G

Wohnfläche 78,00 m²

1	Vorraum	11,50 m ²
2	WC	1,43 m ²
3	AR	2,23 m ²
4	Kabinett/Küche	9,07 m ²
5	Wohnzimmer	30,00 m ²
6	Bad	5,52 m ²
7	Schlafzimmer	17,88 m ²

Bei Immobilien zu Hause.
Seit 3 Generationen.



A4 M 1:100 0 5

Die in der Planarstellung 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. Statische Maße sind Rohbau Maße. Planstand: Februar 2021

Objektbeschreibung

Die Lage

Die Gegend um den Getreidemarkt herum, kann als exzellent bezeichnet werden. Fußläufig erreichen Sie diverse Highlights in Wien, wie das Museumsquartier, das Volkstheater, den Naschmarkt, die beliebte Einkaufsmeile "Maria Hilfer Straße", das Rathaus, den Karlsplatz, die Technische Universität und vieles mehr.

Dementsprechend sind alle Geschäfte und Einrichtungen des alltäglichen Bedarfes bestens zu erreichen und auch das kulinarische, sowie kulturelle Angebot lässt keine Wünsche offen.

Vis a vis des Hauses gibt es einen Supermarkt, welcher 7 Tage die Woche geöffnet hat, im Haus selbst befindet sich ein beliebtes Bowlgeschäft im Erdgeschoss.

Die öffentliche Anbindung ist ebenfalls sehr gut: So fahren vom Volkstheater die U-Bahn Linie U3 und vom Museumsquartier in Kürze wieder die U2. sowie die künftige Linie U5. Darüber hinaus erreichen Sie in unmittelbarer Nähe die Buslinie 57A und die Straßenbahnlinien 1, 2, 71 und D. Überdachte Parkmöglichkeiten gibt es in den Tiefgaragen beim Museumsquartier und in der Lehárgasse.

Die Wohnung

Diese stilvoll sanierte Erstbezugswohnung, mit ihren liebevollen Details, befindet sich im 4. Liftstock. Bereits das Stiegenhaus spiegelt den verträumten Altbauflair wieder: Ein gepflegter, grün bepflanzter Innenhof strahlt gleich eine beruhigende Atmosphäre beim Betreten der Liegenschaft aus. Die komplett verglasten Korridore mit Blick in den Innenhof sorgen dafür, das dieser Ausblick in jeden Stockwerk gegeben ist.

Beim Betreten der Wohnung finden Sie sich in einem geräumigen Vorraum wieder, von welchem aus alle Wohnräume zentral zu begehen sind. Linkerhand befindet sich das WC mit Handwaschbecken, daneben die Küche (ca 9 qm) mit praktischem Abstellraum.

Straßenseitig (Nordosten), mit einer traumhaften Aussicht bis zum Naturhistorischen Museum, befindet sich das Wohnzimmer (ca 30 qm). Dieser helle, weitläufige Raum spiegelt das Lebensgefühl des kaiserlichen Wiens wieder: Mit dem geschmackvollen Stuck und den revitalisierten Holzkastenfenstern, gepaart mit der modernen, dezenten Wandfarbe, findet eine einzigartige Symbiose zwischen Historik und Moderne statt.

Das selbe Raumkonzept, sowie die Ausrichtung, finden Sie in Ihrem neuen Schlafzimmer (ca

18 qm), welches durch ein großzügiges En-Suite Badezimmer (ca 5,5 qm) mit Wanne und Dusche abgerundet wird. Die moderne Ausstattung im Badezimmer umfasst matt-schwarze Design Armaturen, eine komplett verglaste Walk-In Dusche, einem Handtuchheizkörper, einen indirekt beleuchteten Spiegel sowie als Highlight ein einzigartiges Handwaschbecken aus Marmor.

In den Wohnräumen beträgt die Raumhöhe 3m. In den Nassräumen, sowie im Vorraum wurden die Decken abgehängt und subtile Deckenspots verbaut.

Hofseitig ist die Wohnung mit 3-fach verglasten Kunststofffenstern ausgestattet.

Die Wohnung teilt sich auf in:

- Vorraum
- Separates WC
- getrennte Küche
- Abstellkammer
- Wohnzimmer
- Schlafzimmer
- En-Suite Bad

In den Nassräumen sind Fliesen verlegt, in den Wohnräumen finden Sie einen hochwertigen französischen Fischgrät-Parkett aus Eiche.

Geheizt wird mittels Gas über eine Fußbodenheizung. Sowohl die Therme, als auch der Waschmaschinenanschluss befinden sich im Abstellraum.

Sollten Sie eine Wohnküche präferieren, so lässt sich mit einem geringen Aufwand (die Anschlüsse sind bereits verlegt) aus dem jetzigen Schlafzimmer eine offene Wohnküche gestalten. Die jetzige Küche würde dann zu einem hofseitigen Schlafgemach umfunktioniert

werden, welches durch einen begehbaren Kleiderschrank (jetzige Abstellkammer) abgerundet würde.

Das Haus

Die bestens gelegene Altbau Liegenschaft an der Grenze zum Ersten Bezirk, wurde im Jahre 1867 erbaut.

Auf Grund des Baujahres überzeugt das Haus durch seine Detailreichen Design-Elemente, wie der Fassadenstück, die aufwändig verzierten Handläufe im Stiegenhaus und die in den Innenhof verglasten Korridore in den Regelgeschossen.

Nachträglich wurde das 4 Stöckige Haus um 2 weitere Dachgeschosse aufgestockt und mit einen Schlüssellift ausgestattet.

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 BGBl. 262 und 297/1996 festgelegten Sätzen entspricht - das sind 3% des Kaufpreises zzgl. 20% MwSt. Diese Provisionspflicht besteht auch dann, wenn Sie die Ihnen überlassenen Informationen an Dritte weitergeben. Es besteht ein wirtschaftliches Naheverhältnis zum Verkäufer.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <75m
Apotheke <175m
Klinik <725m
Krankenhaus <1.525m

Kinder & Schulen

Schule <50m
Kindergarten <525m
Universität <175m
Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <75m
Bäckerei <75m
Einkaufszentrum <675m

Sonstige

Geldautomat <250m

Bank <325m

Post <450m

Polizei <475m

Verkehr

Bus <75m

U-Bahn <75m

Straßenbahn <275m

Bahnhof <75m

Autobahnanschluss <3.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap