

## Exquisite Altbauwohnung in Stilhaus am Getreidemarkt



Ausblick Richtung Museen

**Objektnummer: 2633**

**Eine Immobilie von Marschall Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1060 Wien, Mariahilf
<b>Baujahr:</b>	1867
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	77,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 97,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 2,10
<b>Kaufpreis:</b>	695.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	149,11 €
<b>USt.:</b>	16,50 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

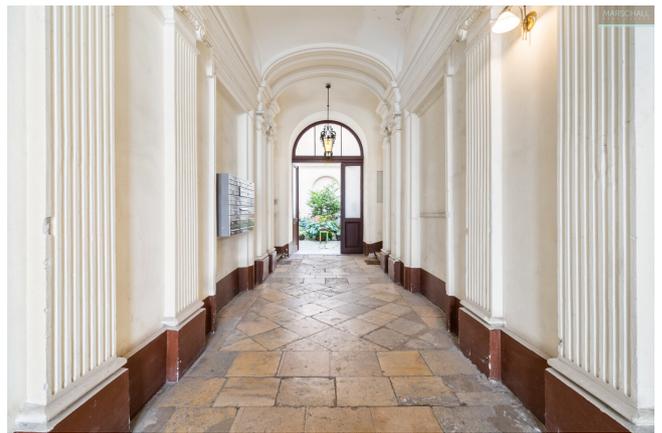


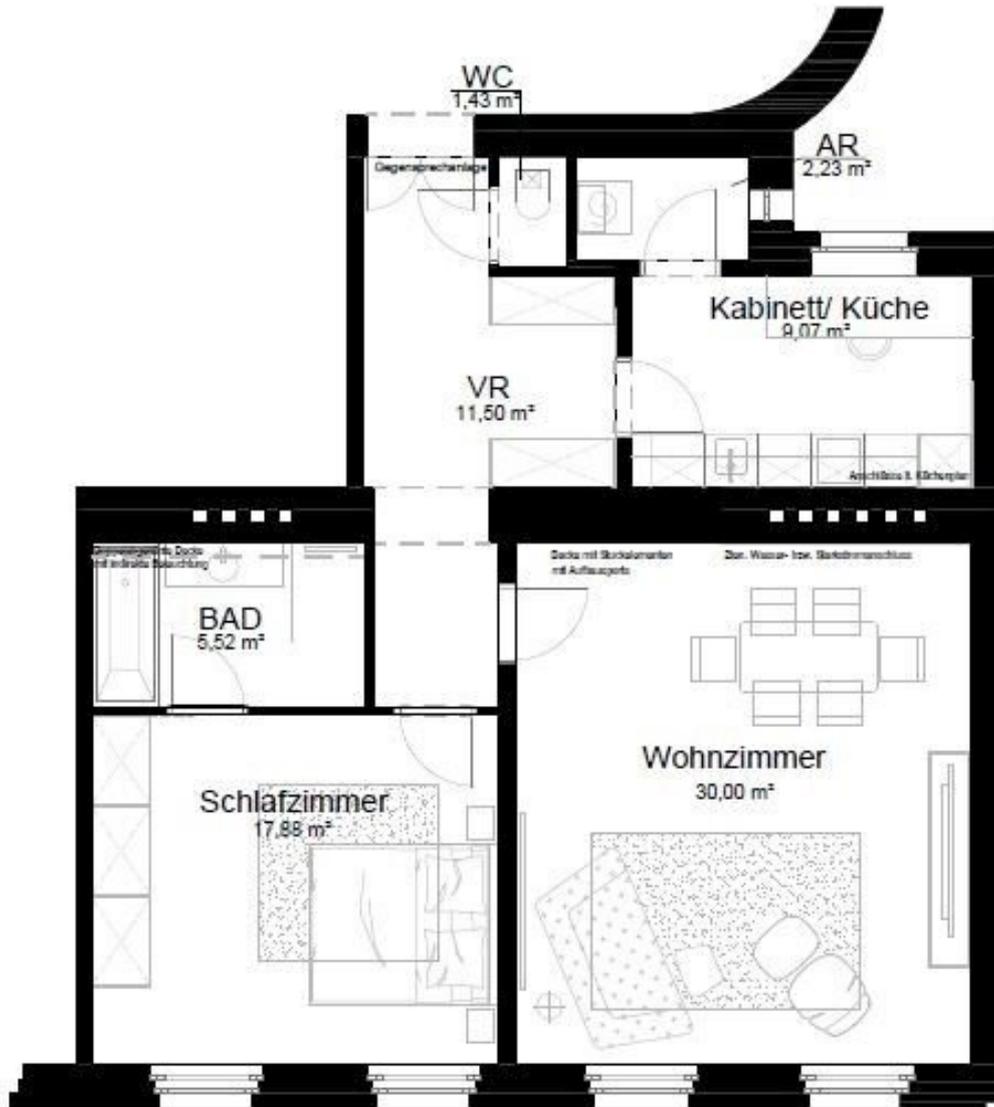
**Alexander Hamersky**

Marschall Immobilien GmbH  
Währinger Straße 2-4  
1090 Wien









GESAMT WNFL ca. 78 m<sup>2</sup>

TOP 23

## Objektbeschreibung

### LAGE

Diese hochwertig sanierte Zwei-Zimmer-Altbauwohnung am Getreidemarkt ist ein gelungener Mix aus historischem Charme und modernem Komfort. Das Stilhaus mit ausgebautem Dachgeschoss stammt aus dem Jahr 1867 und befindet sich in sehr gutem gepflegten Zustand. Die ideale Lage nächst Secession, Naschmarkt, Museumsquartier und Mariahilfer Straße ist einer der begehrtesten Wohnlagen Wiens und macht diese Wohnung zu einem perfekten Zuhause. Die ausgezeichnete Verkehrsanbindung ermöglicht es Ihnen, die Stadt bequem zu erkunden und alle Annehmlichkeiten des urbanen Lebens zu nutzen.

### AUFTEILUNG und AUSSTATTUNG

Über den Vorraum gelangt man in das Wohnzimmer im Ausmaß von ca. 30 m<sup>2</sup>, in den separaten Küchenbereich (ca. 9 m<sup>2</sup>) mit angrenzendem Abstellraum sowie in das Schlafzimmer (ca. 18 m<sup>2</sup>) mit en-suite Bad. Die Wohnräume sind straßenseitig orientiert und die Küche ist in einen kleinen Innenhof ausgerichtet. Das Badezimmer ist mit einer Badewanne, einer Walk-In-Dusche mit Glaswand, einem Waschtisch mit Marmor-Waschbecken sowie einem Handtuchheizkörper ausgestattet. Der Waschmaschinenanschluss befindet sich im Abstellraum. Im Vorraum, WC, Bad, Abstellraum und Küchenbereich sind die Decken abgehängt und Spots eingebaut. Im Wohn- und Schlafzimmer sind die Decken mit Stuckelementen verziert. Die bestehenden Fenster wurden saniert. Hofseitig sind die Fenster 3-fach-verglast mit Kunststoffrahmen. Die straßenseitigen Holzkastenfenster wurden innen erneuert und die Außenflügel tischlermäßig saniert. Die neuen Innentüren verfügen über Kassetten und Holzumfassungszarge und eine Höhe von 2,50 m! Der Eichen-Parkett ist in französischer Fischgrättechnik verlegt. Das Objekt wird mittels Gas beheizt und verfügt über eine Fußbodenheizung. Das neue Brennwertgerät ist im Abstellraum montiert.

### INFRASTRUKTUR

Die Infrastruktur ist ausgezeichnet, mit einer breiten Auswahl an Geschäften, Restaurants, Cafés und kulturellen sowie schulischen Einrichtungen in der Nähe. In unmittelbarer Umgebung befinden sich die U2-Station Museumsquartier sowie die Buslinie 57A und die Straßenbahnlinien 1, 2, 71 und D. Die Innenstadt befindet sich in Gehweite. Parkmöglichkeiten gibt es in den Tiefgaragen beim Museumsquartier und in der Lehárgasse.

Der Flughafen ist sehr gut erreichbar.

### INFORMATION

Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und

sind unsererseits ohne Gewähr.

Provision: 3% + 20% Ust.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

Universität <500m

Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

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.