Dachgeschoß-Maisonette mit optimaler Aufteilung für viel Privatsphäre und großzügiger Ostterrasse

Objektnummer: 19078

Eine Immobilie von IMMOfair

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Steudelgasse 21-23
Art:	Wohnung - Terrassenwohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	95,16 m²
Nutzfläche:	101,74 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Kaufpreis:	416.000,00 €
Betriebskosten:	230,01 €
Sonstige Kosten:	33,74 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Ing. Francis Broinger

3SI Makler GmbH
Tegetthoffstraße 7
1010 Wien

3SI MAKLER

3SI MAKLER

3SI MAKLER

3SI MAKLER

3SI
MAKLER

3SI
MAKLER

3SI
MAKLER

3SI
MAKLER

3SI
MAKLER

BAUTRÄGER
CÄSAR® 2024
DER IMMOBILIENPREIS
3SI MAKLER

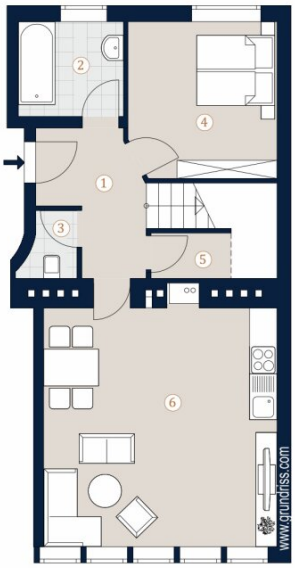
3SI IMMO GROUP

Steudelgasse 21-23
1100 Wien

Top 16 • DG

Wohnfläche	95,96 m²
Terrasse	13,18 m²

1 Vorraum
2 Bad
3 WC
4 Zimmer
5 AR
6 Wohnen/Küche



A4 M 1:100 0 5

Bei Immobilien zu Hause.

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

3SI IMMO GROUP

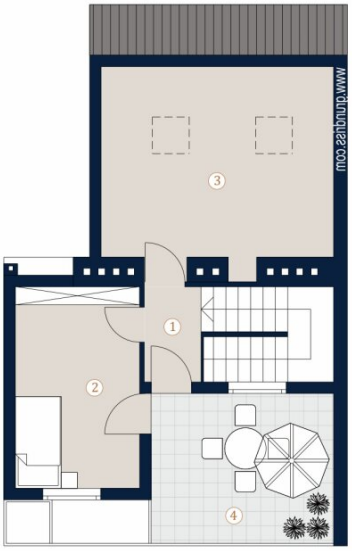
Steudelgasse 21-23

1100 Wien

Top 16 • DG 2

Wohnfläche	95,96 m²
Terrasse	13,18 m²

1 Vorraum
2 Zimmer
3 AR
4 Terrasse



A4 M 1:100

0 5

Bei Immobilien zu Hause.

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

Zum Verkauf stehen 8 Altbauwohnungen im 10. Bezirk, die eine schnelle Anbindung an die Wiener Innenstadt bieten! Die Wohnungen variieren in Größen von etwa 60 m² bis 95 m² und sind sofort bezugsfertig. Einige Einheiten bieten Gestaltungsspielraum, um Ihrem neuen Zuhause den persönlichen Feinschliff zu verleihen.

Die Liegenschaft beeindruckt mit einem prachtvollen Stiegenhaus und einer Zufahrtsmöglichkeit zum ruhigen Innenhof. Das charmante Zinshaus ist in zwei Stiegen unterteilt, die jeweils über einen geräumigen Personenlift verfügen.

Lage und Umgebung

Lebendiges Treiben und urbanes Wohnen mit bester Infrastruktur, verspricht das Kreta-Viertel, welches gleich an das Sonnwendviertel und somit auch dem Hauptbahnhof anschließt.

Zahlreiche Freizeitmöglichkeiten und Grünoasen wie der Böhmische Prater und die zugehörige Parkanlage Löwygrube bzw. das Erholungsgebiet Laaer Wald sind fußläufig 15 bis 20 Minuten entfernt. Das Grätzl bietet auch ausreichend Supermärkte und Geschäfte des täglichen Bedarfs als auch öffentliche Einrichtungen und Ärzte.

Die Haltestelle der Straßenbahnlinien D, 11, 6 befinden sich fast vor der Haustüre. Die Favoritenstraße mit all seinen Shops ist dadurch in etwas mehr als 5 Minuten zu erreichen. Gewährleistet ist dadurch auch eine schnelle Verbindung zur Wiener Innenstadt. Die U1 Station Hauptbahnhof ist mit der Straßenbahn nur eine viertel Stunde entfernt bzw. auch fußläufig gut zu erreichen.

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, 1010 Wien. Die Kosten betragen 1,5 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt. sowie Barauslagen und Beglaubigung.

Stiege 1 Top 16

Diese einladende Dachgeschoß-Maisonette, bietet Ihnen dank Ihrer optimalen Aufteilung, zahlreiche Möglichkeiten, um sich frei entfalten zu können.

Vom Eingangsbereich der hellen Wohnung können alle Räume dieser Ebene zentral begangen werden.

Hofseitig, nach Osten ausgerichtet, befindet sich das großzügige Badezimmer, welches über eine Badewanne, ein Handwaschbecken, sowie einen Waschmaschinenanschluss verfügt. Ebenfalls in den komplett ruhigen Innenhof ausgerichtet, befindet sich das Schlafzimmer. Darüber hinaus gelangt man vom Vorzimmer in das getrennt begehbare WC, sowie den hellen Wohnraum. Dieser besticht vor allem durch seine großzügige Fensterfront, dank welcher der Raum zu allen Tageszeiten in natürlichem Licht erstrahlt. Hier haben Sie die Möglichkeit eine Küche nach Ihren persönlichen Vorstellungen zu gestalten.

Unter der Treppe in den oberen Teil der charmanten Maisonette Wohnung, befindet sich ein geräumiger, praktischer Abstellraum.

Das obere Geschoss der Wohnung unterteilt sich in einen kleinen Vorraum und 2 weitere Schlafzimmer.

Vom hofseitig ausgerichteten Schlafzimmer, sowie vom Vorraum des oberen Stockwerkes gelangen Sie auf die sonnige, nach Osten ausgerichtete Dachterrasse mit Blick in den ruhigen Innenhof und die Bäume des benachbarten Grundstückes. Der perfekte Ort um gemütlich in privatem Ambiente in den Tag zu Starten, oder ihn mit seinen Liebsten ausklingen zu lassen.

Lediglich das straßenseitig gelegene Schlafzimmer hat gemütliche Dachschrägen, ansonsten erfreuen Sie sich in der gesamten Wohnung einer normalen Raumhöhe.

Die Dachgeschoßwohnung teilt sich wie folgt auf:

1. Dachgeschoß

- Vorraum
- Bad mit Wanne
- hofseitiges Schlafzimmer
- Wohnküche

- separates WC
- Abstellkammer

2. Dachgeschoß

- Vorraum
- 1. Schlafzimmer mit Terrassenzugang
- 2. Schlafzimmer
- Großzügige Dachterrasse

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 <200m
Apotheke <250m
Klinik <800m
Krankenhaus <2.275m

Kinder & Schulen
Schule <325m
Kindergarten <300m

Universität <300m
Höhere Schule <2.150m

Nahversorgung
Supermarkt <125m
Bäckerei <125m
Einkaufszentrum <1.100m

Sonstige
Geldautomat <200m
Bank <200m
Post <200m
Polizei <800m

Verkehr
Bus <125m
U-Bahn <475m
Straßenbahn <125m
Bahnhof <450m
Autobahnanschluss <875m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap