

**Zentrale Top-Lage! Traumhaft saniertes Büro / Ordination
mit Terrasse!**



Objektnummer: 19323
Eine Immobilie von IMMOfair

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Dißlergasse 8
Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1030 Wien
Baujahr:	1877
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	86,21 m ²
Nutzfläche:	107,61 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	C 73,20 kWh / m ² * a
Kaufpreis:	549.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Bianca Benesch

3SI Makler GmbH
Tegetthoffstraße 7
1010 Wien

Die 3SI schenkt allen schon heute Gebühren beim Kauf dieser Wohnung.*
Werde auch du ein glücklicher 3SI-Käufer!

Bis zu € 25.000,- Ersparnis beim Wohnungskauf!

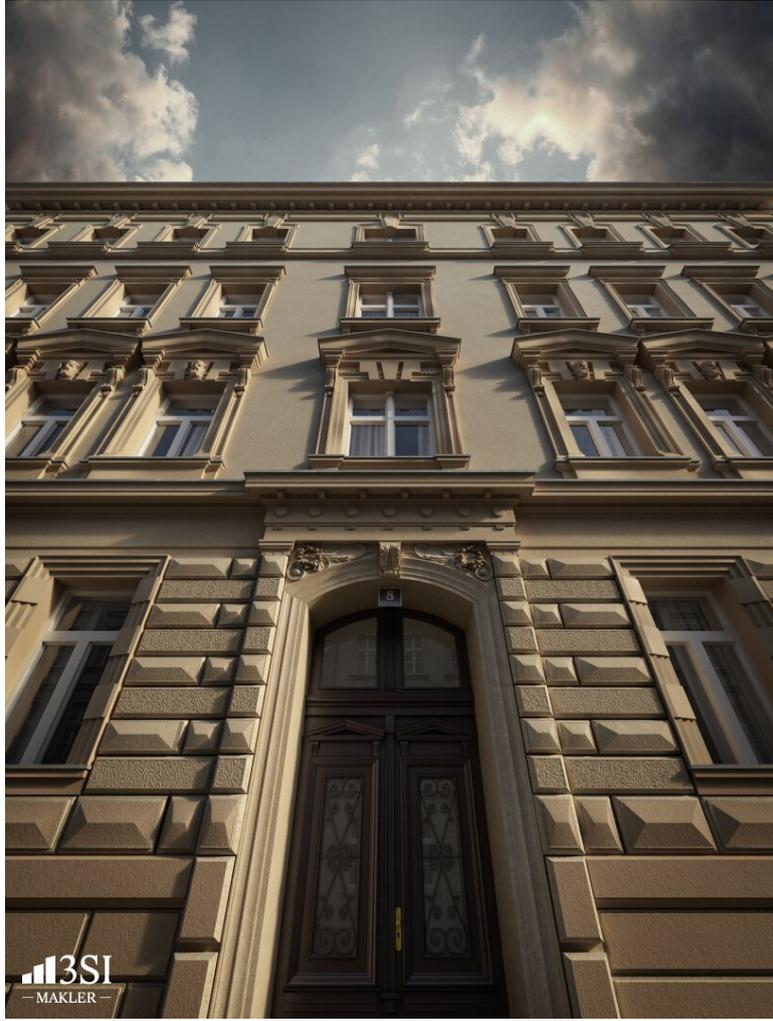
Suche Wohnraum, der zu mir passt!

*Bedingungen und Informationen:
www.3si.at/eigentums-aktion

3SI
— MAKLER —



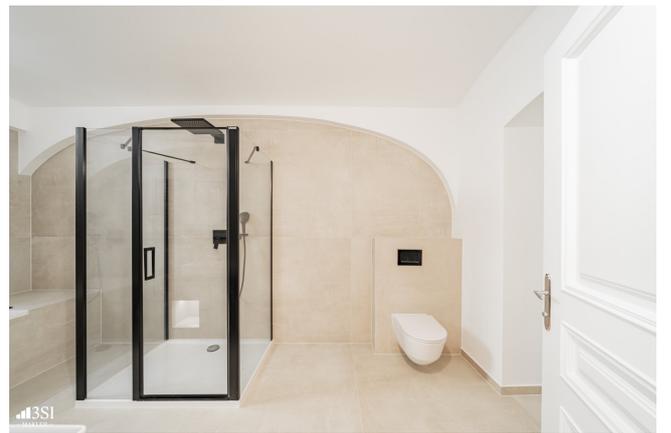
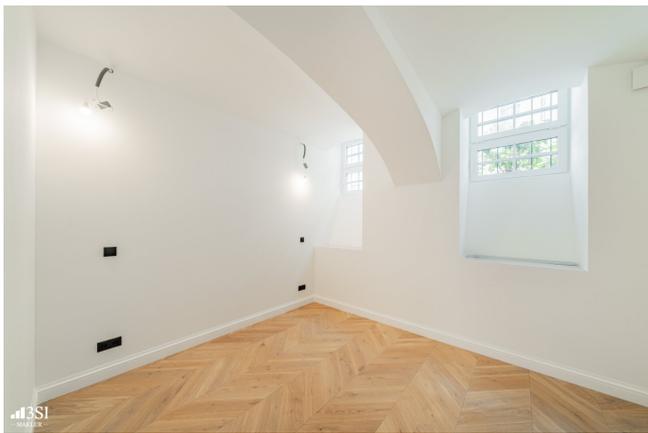














Dißlergasse 8
1030 Wien

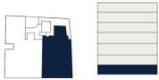
Top 1 - Souterrain

Wohnfläche	89,31 m²
Terrasse	21,40 m²

1	Vorraum	5,24 m ²
2	Vorraum	7,52 m ²
3	Wohnküche	41,41 m ²
4	Zimmer	11,71 m ²
5	Zimmer	11,55 m ²
6	Bad	11,26 m ²
7	WC	1,75 m ²
*8	Böschung	5,22 m ²
*9	Rampe + Treppe	26,71 m ²

* Diese Fläche wird der gegenständlichen Wohnung als Zubehör zugeordnet.

Übersicht



Bei Immobilien zu Hause.
Seit 5 Generationen.



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. Sonstige Maße sind Rohbaumaße. Planstand: November 2023.

Objektbeschreibung

3SI Eigentums-Aktion

Profitieren Sie jetzt bei diesem Objekt von der 3SI Eigentums-Aktion! Bei Kauf übernimmt die 3SI Immogroup die Grundbucheintragungs- und Pfandrechtseintragungsgebühr. Alle Informationen: www.3si.at/eigentums-aktion

Beschreibung Top 1

Diese traumhaft sanierte Immobilie besitzt eine Nutzfläche von ca. 86m² und eine ca. 21m² große südseitig ausgerichtete Terrasse. Die Einheit befindet sich im Souterrain und ist über den Innenhof zu begehen. Sie ist komplett barrierefrei erreichbar und bietet unter anderem eine Rampe z.B. für Rollstühle.

Das in den sehr ruhigen Innenhof ausgerichtete Objekt teilt sich auf in einen Vorraum, einen großen Arbeitsraum mit offener Küche, 2 weitere Räume, ein Tageslicht-Bad mit Wanne und Dusche und ein WC mit Handwaschbecken. Die Nassräume sind mit Feinsteinzeug ausgestattet. Klassische Stilaltbautüren mit dekorativen Vertäfelungen sowie aufwendig verlegtes Fischgrätparkett unterstreichen das begehrte Altbau-Flair.

Haus und Lage

Ganz in der Nähe des Schwedenplatzes, im dritten Wiener Bezirk, befindet sich dieses wunderschöne Gründerzeithaus. Dieses wurde behutsam saniert, der besondere Fokus lag dabei auf dem Erhalt und der Wiederherstellung der ursprünglichen Bausubstanz im begehrten Gründerzeitstil. Gleichzeitig wurde das Haus auf den neusten Stand der Technik gebracht und auch moderne Elemente wie große Glasflächen flossen in das geschichtliche Ambiente ein.

Während die Dißnergasse selbst eine ruhige, von Bäumen flankierte Einbahnstraße ist, befindet sich mit dem Schwedenplatz in direkter Nachbarschaft ein lebendiges Eintrittstor in die Wiener Innenstadt, den ersten Bezirk. Die historische Wiener City mit ihren Sehenswürdigkeiten, kleinen Boutiquen und Designshops bekannter Luxusmarken liegt nur einen Spaziergang entfernt. Dank hervorragender Anbindung an den öffentlichen Verkehr und das Radwegenetz erreicht man auch ohne Auto schnell alle Punkte der Stadt. Auch für kulturell Begeisterte ist diese Immobilie der ideale Ausgangspunkt.

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 % USt. Diese Provisionspflicht besteht auch dann, wenn Sie die Ihnen überlassenen Informationen an Dritte weitergeben. Es besteht ein wirtschaftliches Naheverhältnis zum Verkäufer.

Die Vertragserrichtung und Treuhandabwicklung ist gebunden an die Kanzlei ENGINDENIZ Rechtsanwälte für Immobilienrecht GmbH, Marc-Aurel-Straße 6/5, 1010 Wien. Die Kosten betragen 1,5 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt. sowie Barauslagen und Beglaubigung.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <200m
Apotheke <100m
Klinik <650m
Krankenhaus <700m

Kinder & Schulen

Schule <150m
Kindergarten <300m
Universität <350m
Höhere Schule <1.800m

Nahversorgung

Supermarkt <150m
Bäckerei <100m
Einkaufszentrum <600m

Sonstige

Geldautomat <150m
Bank <450m
Post <125m
Polizei <375m

Verkehr

Bus <75m
U-Bahn <400m
Straßenbahn <75m
Bahnhof <475m
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap