

**Altbau: Repräsentative 5-Zimmer-Wohnung direkt am  
Donaukanal**



**Objektnummer: 5237/1151**

**Eine Immobilie von convival Immobilien im Auftrag von GEZI  
Immobilienvermittlung, Inh. Gregor Zimmel**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1030 Wien
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Nutzfläche:</b>	220,77 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	220,77 m <sup>2</sup>
<b>Bürofläche:</b>	220,77 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	6
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Kaufpreis:</b>	1.100.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	222,07 €
<b>Heizkosten:</b>	35,53 €
<b>USt.:</b>	51,52 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### **MMag. Gregor Zimmer**

convival Immobilien im Auftrag von GEZI Immobilienvermittlung, Inh. Gregor Zimmer  
Hietzinger Hauptstraße 66 / 2  
1130 Wien

T +436702014614











# Objektbeschreibung

## Wohnungsbeschreibung:

Die repräsentativen Räumlichkeiten befinden sich in zentraler Lage im 3. Bezirk direkt am Donaukanal in der Nähe des Hundertwasserhauses. Durch die optimale Raumaufteilung ist eine vielseitige Nutzung möglich - nahezu jedes Zimmer ist getrennt begehbar.

Im Eingangsbereich ist ein großzügiger Abstellraum/Garderobe abgetrennt. Weiters verfügt das Objekt über eine groß angelegte Küche (nicht möbliert) mit angrenzenden Lagerraum (als Speis nutzbar), ein geräumiges Badezimmer (mit derzeit Dusche und WC), zwei weitere Abstellräume und ein zusätzliches WC im Eingangsbereich. Vom Vorzimmer/Gang gelangt man neben der Küche, WC und Bad und den Abstellräumen in drei der fünf Zimmer. Insgesamt stehen 5 Zimmer zur Verfügung, wobei derzeit zwei Zimmer durch geöffnete Trennmauer und zwei Stufen in einander übergehen und als großzügiges Wohnzimmer mit viel Platz für zum Beispiel eine Bibliothek etc. dienen. In den straßenzugewandten Räumen sind innenliegend zusätzliche Fensterflügel aus Holz eingebaut, die nahezu schalldicht sind.

Eine Erweiterung der Wohnung um eine (mitparifizierte) Terrasse ist möglich und kann nach Rücksprache von Seiten der Verkäuferin administrativ weiter verfolgt werden.

Die Warmwasseraufbereitung und Heizung erfolgt über eine Therme. Einzelne Räume sind klimatisiert. Die nachträgliche Vollklimatisierung der Einheit scheint möglich.

Das Objekt ist derzeit leerstehend und als Büro gewidmet. Eine Umwidmung zur Wohnung wird nach Rücksprache von Seiten der Verkäuferin in die Wege geleitet.

## Ausstattung:

- 3 getrennt begehbare Schlafräume
- 2 Durchgangszimmer bzw. Wohnräume
- Küche

- WC
- 4 Abstellräume, bei einem Raum Zugang zum Klopfbalkon
- Fliesenböden
- Parkettböden

### **Verkehrsanbindung:**

Die Straßenbahnhaltestelle Hetzgasse (Linie 1) sowie die gleichnamige Bushaltestelle sind in wenigen Gehminuten erreichbar. In die Innenstadt gelangt man innerhalb von 20 Minuten. Die U-Bahn Station Landstraße (U3, U4) ist in 15 Gehminuten erreichbar.

### **Lage und Naherholung:**

Die Wohnung liegt unmittelbar an der Weißgerberlände, wobei die Ausrichtung der Räumlichkeiten einerseits zur Lände und andererseits zum begrünten Innenhof erfolgt. Das Hundertwasserhaus ist in 3 Gehminuten erreichbar, der Wiener Prater in 10 Gehminuten. Den Stadtpark und 1. Bezirk erreicht man zu Fuß in ca. 20 Minuten.

### **Kostenzusammensetzung:**

Die monatlichen Kosten setzen sich wie folgt zusammen:

- Reparaturrücklage: € 111,04 netto
- Betriebskostenkonto: € 222,07 netto
- Wasserkostenkonto: € 35,53 netto

Im Falle einer erfolgreichen Vermittlung erlauben wir uns 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt. als Provision in Rechnung zu stellen.

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.

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

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <1.000m  
Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <500m  
Höhere Schule <2.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap