

**Voll ausgestattete 3-Zimmer-Wohnung im 15. Wiener  
Gemeindebezirk**



**Objektnummer: 19517**

**Eine Immobilie von IMMOfair**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Hütteldorfer Straße 97
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1150 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	81,79 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	81,79 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 126,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
Kaufpreis:	395.000,00 €
Betriebskosten:	162,95 €
USt.:	20,10 €
Provisionsangabe:	

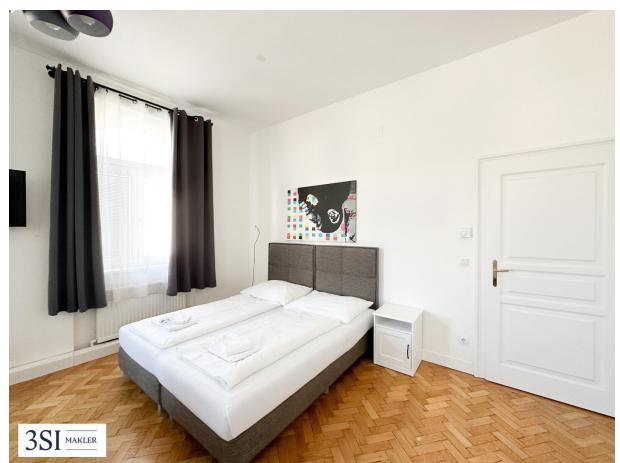
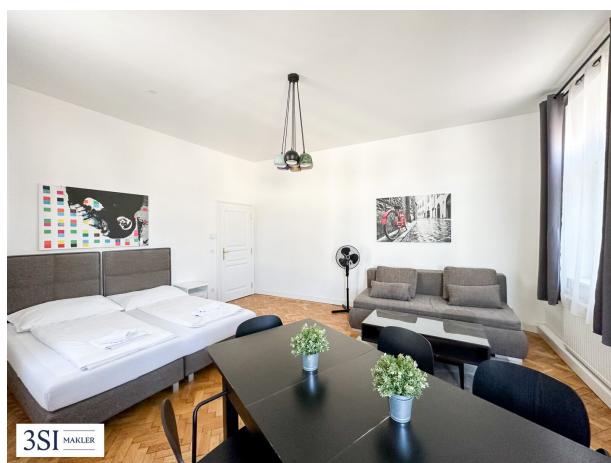
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



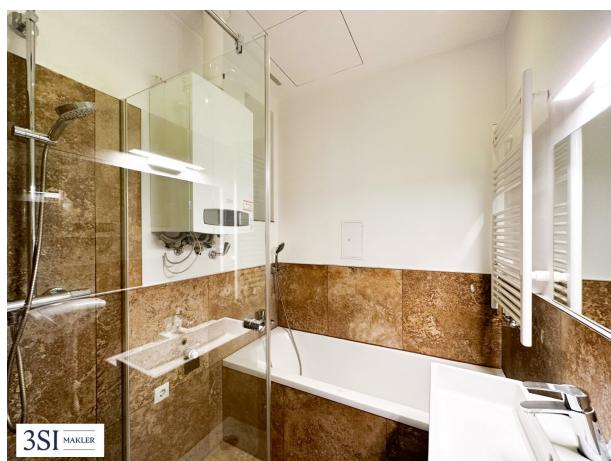
**Georg Mels-Colloredo**

3SI Makler GmbH  
Tegetthoffstraße 7  
1010 Wien

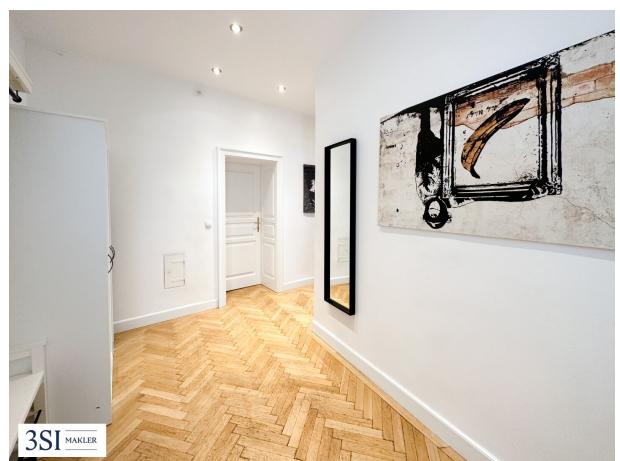




3SI MAKLER



3SI MAKLER



3SI MAKLER



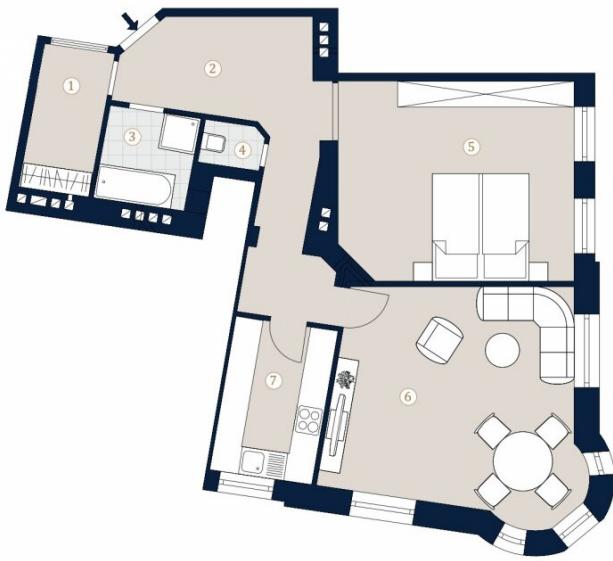
Hütteldorfer Straße 97  
1150 Wien

Top 25

Wohnfläche 81,79 m<sup>2</sup>

- 1 Garder.
- 2 Vorraum
- 3 Bad
- 4 WC
- 5 Zimmer 1
- 6 Zimmer 2
- 7 Küche

Bei Immobilien zu Hause.



A4 M 1:100 0 5

Die in der Planansicht dargestellte Möblierung ist schematisch und dient ausschließlich zur Illustration. Diese Darstellungen sind unverbindliche Platzkopien. Der Planung und Ausführung sind Änderungen vorbehalten. Es gilt die Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Sämtliche Maße sind Rohbaumaße. Planstand: Februar 2021

# Objektbeschreibung

## Hütteldorfer Straße - Das Leben in der Stadt

Der um die Jahrhundertwende errichtete Stilaltbau in der Hütteldorfer Straße 97 befindet sich in einer gefragten Wohngegend des 15. Wiener Gemeindebezirks. Nach aufwendiger Renovierung der eleganten Gründerzeitfassade wurden auch sämtliche Allgemeinflächen des Hauses mit viel Liebe zum Detail saniert. Das Eckzinshaus verfügt über 3 Regelgeschosse und dem ausgebauten Dachgeschoss.

Zum Verkauf gelangen 8 Wohnungen, davon ist eine Wohnung top saniert und hochwertig ausgestattet, die restlichen 7 Wohnungen werden als Appartements vermietet und werden auf Wunsch möbliert verkauft.

Neben der sehr guten Verkehrsmittelanbindung bietet die Lage auch eine ausgezeichnete Nahversorgung. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, öffentliche Einrichtungen, Parkanlagen und Geschäfte für den täglichen Bedarf befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Die Infrastruktur ist optimal, da durch die Hütteldorfer Straße alle Bedürfnisse des täglichen Alltags gedeckt werden. Fußläufig nur ein paar Minuten entfernt, liegt auch der Meiselmarkt, welcher mit lukullischen Köstlichkeiten aus aller Welt an die Marktstände lockt. Die U-Bahn-Station U3 "Johnstraße" ist in nur wenigen Gehminuten erreichbar und bietet somit einen perfekten Anschluss in die Innenstadt.

## Top 25 im 3. Obergeschoß

Zum Verkauf gelangt eine 3-Zimmer Altbauwohnung in einer gepflegten Altbauliegenschaft im 15. Bezirk. Die Stilaltbau-Wohnung verfügt über Fischgrät-Eichenparkett und ist mit stilvollen Kassettentüren ausgestattet. Eleganter Deckenstuck und feine Vertäfelungen unterstreichen den einzigartigen Alt-Wien-Charakter. Diese ansprechende Wohneinheit überzeugt mit einem durchdachten Grundriss und einer hochwertigen Ausstattung. Sie verfügt über ca. 82 m<sup>2</sup> Wohnfläche und teilt sich wie folgt auf:

- Vorraum
- Küche
- 2 Zimmer

- Garderobe / Büro
- Badezimmer mit Waschtisch, Waschmaschine und Badewanne
- Toilette mit Handwaschbecken

Ein Kellerabteil komplettiert das Angebot dieser tollen Immobilie.

Die Wohnung wurde bis vor kurzem als Apartment vermietet und wird zum Teil möbliert verkauft.

**Lassen Sie sich von dieser hochwertigen Wohnung in ausgezeichneter Lage überzeugen!**

## **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. Die Kosten betragen 1,5 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt. sowie Barauslagen und Beglaubigung. Bei Fremdfinanzierung erhöht sich das Honorar auf 1,8 % vom Kaufpreis zzgl. 20 % USt., Barauslagen und Beglaubigung.

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <200m

Apotheke <225m

Klinik <750m

Krankenhaus <1.775m

**Kinder & Schulen**

Schule <250m

Kindergarten <225m

Universität <650m

Höhere Schule <1.025m

**Nahversorgung**

Supermarkt <175m

Bäckerei <100m

Einkaufszentrum <275m

**Sonstige**

Geldautomat <175m

Bank <175m

Post <50m

Polizei <325m

**Verkehr**

Bus <225m

U-Bahn <225m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <225m

Autobahnanschluss <4.575m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap