

**Exklusiver Erstbezug im Stilaltbau mit großzügiger  
Terrasse!**



**Objektnummer: 20006**

**Eine Immobilie von IMMOfair**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                   |                                  |
|-------------------|----------------------------------|
| Adresse           | Kaiserstraße 80                  |
| Art:              | Wohnung                          |
| Land:             | Österreich                       |
| PLZ/Ort:          | 1070 Wien                        |
| Baujahr:          | 1890                             |
| Zustand:          | Erstbezug                        |
| Alter:            | Altbau                           |
| Wohnfläche:       | 51,91 m <sup>2</sup>             |
| Nutzfläche:       | 84,27 m <sup>2</sup>             |
| Zimmer:           | 2                                |
| Bäder:            | 1                                |
| WC:               | 1                                |
| Terrassen:        | 1                                |
| Heizwärmebedarf:  | C 95,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Kaufpreis:        | 299.000,00 €                     |
| Provisionsangabe: |                                  |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Gerhard Klein**

3SI Makler GmbH  
Tegetthoffstraße 7  
1010 Wien







3SI MAKLER



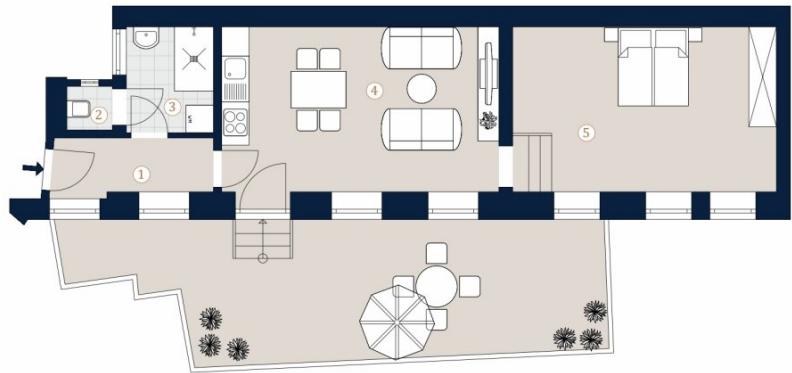
3SI MAKLER

Kaiserstraße 80  
1070 Wien

## Top 5

Wohnfläche 51,91 m<sup>2</sup>  
Terrasse 32,36 m<sup>2</sup>

|   |           |                      |
|---|-----------|----------------------|
| 1 | Vorraum   | 4.47 m <sup>2</sup>  |
| 2 | WC        | 0.94 m <sup>2</sup>  |
| 3 | Bad       | 4.49 m <sup>2</sup>  |
| 4 | Wohnküche | 21.70 m <sup>2</sup> |
| 5 | Zimmer    | 20.31 m <sup>2</sup> |



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.

Bei Immobilien zu Hause.

## Objektbeschreibung

This home is your castle.

Die hier angebotene 2-Zimmer-Wohnung befindet sich im Erdgeschoss eines wunderschönen Stilaltbaus in zentraler Lage Wiens. Die Wohnung wurde umfassend saniert, ist nun bezugsfertig und überzeugt durch ihre moderne, hochwertige Ausstattung und den charmanten Altbau-Charakter. Die Wohnfläche von ca. 52 m<sup>2</sup> verteilt sich auf zwei großzügige Räume, die perfekt in die Ansprüche einer modernen Stadtwohnung integriert wurden. Die großzügige ca. 32 m<sup>2</sup> große Terrasse - im ruhigen Innenhof gelegen - lädt zum Entspannen ein und bietet viel Platz für Gartenmöbel oder eine kleine Sitzgruppe. Hier genießen Sie private Stunden im Freien inmitten der Stadt.

Auch die Ausstattung spricht für sich - ob die wunderschönen Eingangs- und Wohnungstüren im Alt-Wien Stil, der traumhafte Fischrätparkett oder die großformatigen Feinstein-Fliesen von l'argilla - in Ihrer neuen Wohnung erhalten Sie Qualität, Komfort und Design!

## Umgebung

Nur ein paar Schritte zur Mariahilfer Straße, Burggasse und Neubaugasse.

Sie haben die Wahl. Zwischen Flagships-Stores, Designer-Boutiquen, internationalen Stilmöbel-Häusern und einer vielfältigen Gastro-Szene – das Grätzl zwischen Mariahilfer Straße, Burggasse und Museumsquartier lässt keine Wünsche offen. Ob Musicals, Theater oder Kabarett! Das Wiener Museumsquartier vereint renommierte Museen, Kulturinitiativen und Events in einem breiten Angebotsspektrum von Tanz über Kinderkultur bis Architektur und Street Art. Top ist natürlich auch die sehr gute öffentliche Verkehrsanbindung (U6, U3, 5, 6, 18, und 48A, um nur einige ausgewählte Linien zu nennen).

## 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.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <100m  
Apotheke <125m  
Klinik <325m  
Krankenhaus <1.275m

### **Kinder & Schulen**

Schule <150m  
Kindergarten <275m  
Universität <650m  
Höhere Schule <225m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <50m  
Bäckerei <375m  
Einkaufszentrum <400m

### **Sonstige**

Geldautomat <375m  
Bank <375m  
Post <475m  
Polizei <425m

### **Verkehr**

Bus <75m  
U-Bahn <250m  
Straßenbahn <75m  
Bahnhof <250m  
Autobahnanschluss <4.175m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap