

**Mehr Raum nach Wunsch – Zwei Wohnungen zur freien  
Zusammenlegung nahe Sternwartepark**



**Objektnummer: 20536**  
**Eine Immobilie von IMMOfair**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Sternwartestraße 18
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1180 Wien
Baujahr:	1900
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	170,00 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	170,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	6
Bäder:	2
WC:	2
Heizwärmebedarf:	<b>E</b> 138,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
Kaufpreis:	1.063.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

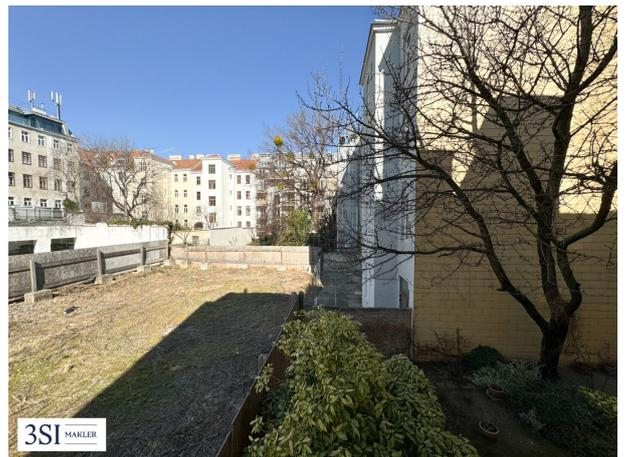
## Ihr Ansprechpartner



### Mario Häring

3SI Makler GmbH  
Tegetthoffstraße 7  
1010 Wien

T +43 1 607 58 58 - 54  
H +43 660 94 71 461



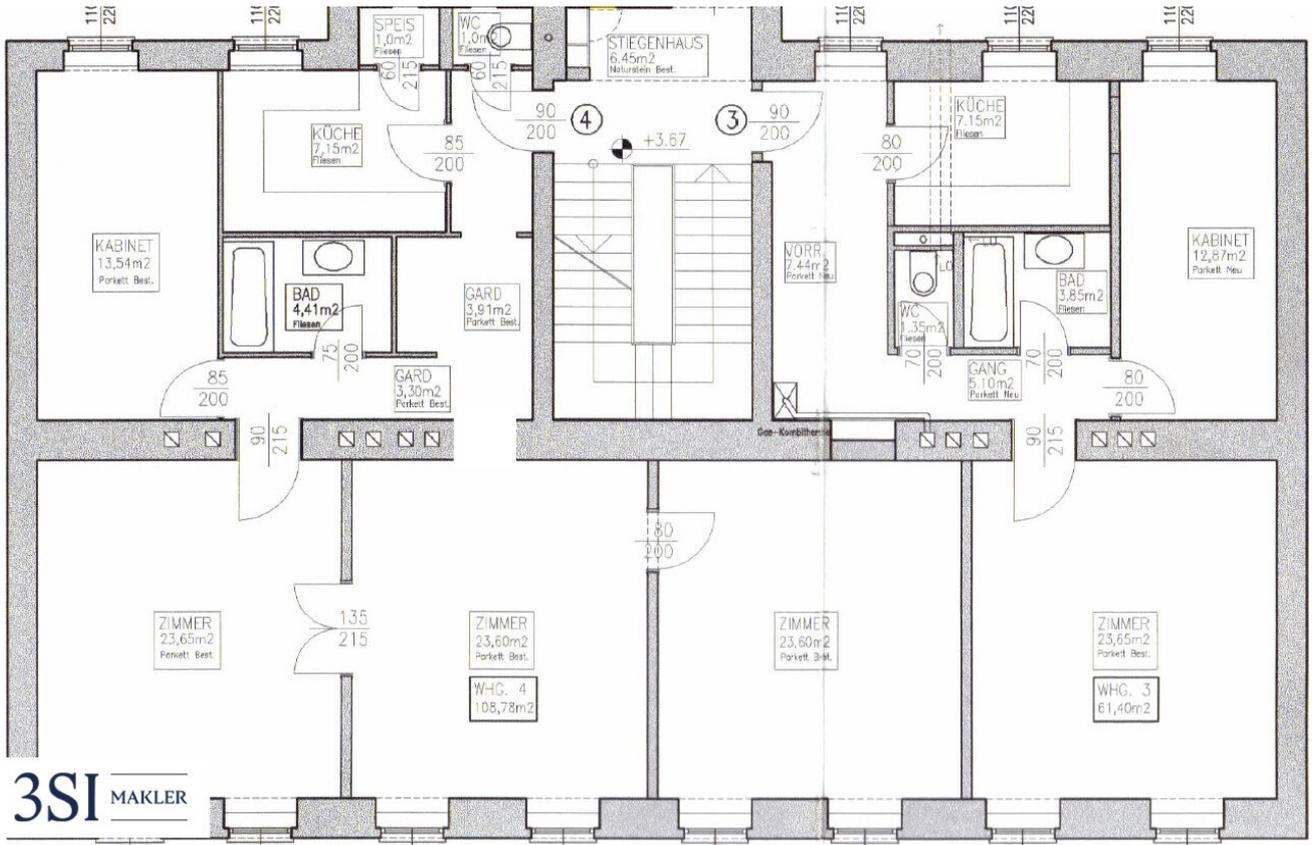








3SI MAKLER



**3SI** MAKLER

# Objektbeschreibung

## Top 3+4 im 1. OG

Diese unsanierten nebeneinander liegenden Wohnungen (Top3 61,40m<sup>3</sup> + Top 4 108,78m<sup>2</sup>) bieten Ihnen die Möglichkeit die Wohnungen nach Ihren Wünschen und Vorstellungen zu kombinieren, sodass man eine Gesamtwohnfläche von ca. 170m<sup>2</sup> mit 5-6 Zimmern erhält.

Dank der flexiblen Raumstruktur können Sie die beiden Wohnungen kombinieren, um eine individuell gestaltete Wohlfühloase zu schaffen. Die Lage in der Nähe des Türkenschanzparkes ist ideal für alle, die die Ruhe einer grünen Umgebung mit der Nähe zum Stadtzentrum verbinden möchten.

Mit einer ruhigen Lage in unmittelbarer Nähe des Türkenschanzparkes genießen Sie nicht nur eine angenehme Wohnumgebung, sondern auch die Vorzüge einer der beliebtesten Gegenden Wiens.

Sie befindet sich in einem gepflegten Altbau, bei dem das Stiegenhaus bereits saniert und die Fassade erneuert wurde – ein wichtiger Pluspunkt, der den Charme des Hauses unterstreicht und für ein angenehmes Wohnumfeld sorgt.

## Lage

In unmittelbarer Gehweite befinden sich diverse Einkaufsmöglichkeiten wie Supermärkte, das Marktgebiet Gersthof/Kutschkermarkt etc. sowie eine optimale öffentliche Verkehrsanbindung durch die Straßenbahnen (9,40,41), der Buslinie(10A) und der S-Bahn (S45) sowie die U-Bahn Linie 6.

Die Gegend besticht auch durch ihre unmittelbare Lage, zu diversen Grünoasen wie dem Sternwartepark und dem Türkenschanzpark wie auch die Einkaufsmöglichkeiten zB. am Gersthofer Platzl der täglich geöffnet ist.

Für Fragen und Besichtigungen stehe ich Ihnen sehr gerne zur Verfügung.

## 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% MwSt. bzw. 2 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% MwSt. 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 den Notar Dr. Pressl, A-1030 Wien, Hetzgasse 45. Die Kosten betragen 2% + 20% Ust + Barauslagen.

Sämtliche Ihnen hiermit übermittelte Angaben wurden uns, seitens des Abgebers bekannt gegeben. Eine Garantie auf Richtigkeit und Vollständigkeit können wir nicht übernehmen.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <50m  
Apotheke <175m  
Klinik <350m  
Krankenhaus <650m

### **Kinder & Schulen**

Schule <150m  
Kindergarten <200m  
Universität <425m  
Höhere Schule <250m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <175m  
Bäckerei <175m  
Einkaufszentrum <1.650m

### **Sonstige**

Geldautomat <225m  
Bank <225m  
Post <225m  
Polizei <950m

### **Verkehr**

Bus <100m  
U-Bahn <350m  
Straßenbahn <225m  
Bahnhof <450m  
Autobahnanschluss <1.625m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap