# 3-Zimmer-Stilaltbauwohnung im Erstbezug bei der U3-Station Johnstraße



Objektnummer: 20741

Eine Immobilie von IMMOfair

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse

Art:

Land: PLZ/Ort:

Baujahr:

Zustand:

Alter:

Wohnfläche: Nutzfläche:

Zimmer:

Bäder:

WC:

Heizwärmebedarf:

Kaufpreis:

Betriebskosten:

USt.:

**Provisionsangabe:** 

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Hütteldorfer Straße 97

Wohnung

Österreich

1150 Wien

1900

Gepflegt

Altbau

79,52 m<sup>2</sup>

79,52 m<sup>2</sup>

3

1

D 126,70 kWh / m<sup>2</sup> \* a

419.000,00 €

158,43 €

19,53 €

## **Ihr Ansprechpartner**



Karoline Szczepankiewicz

3SI Makler GmbH Tegetthoffstraße 7 1010 Wien T +43 1 607 58 58 - 55 H +43 660 55 84 214 F +43 1 607 55 80

Gerne stehe ich Ihnen f Verfügung.



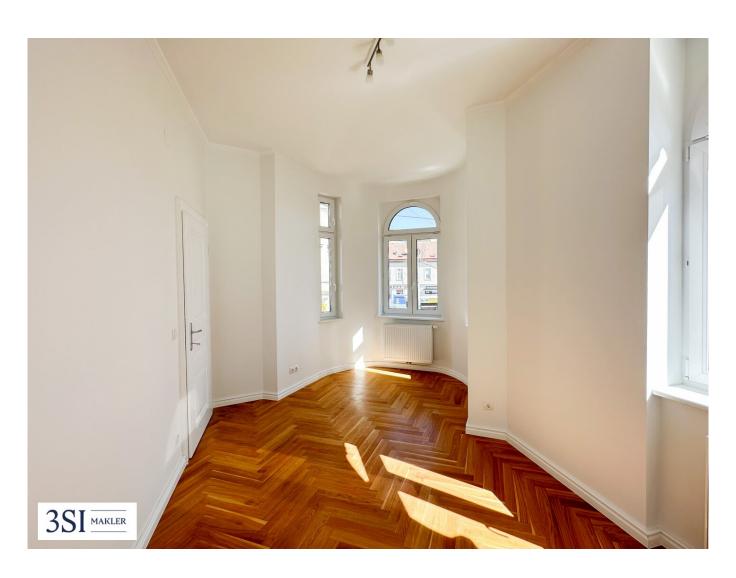






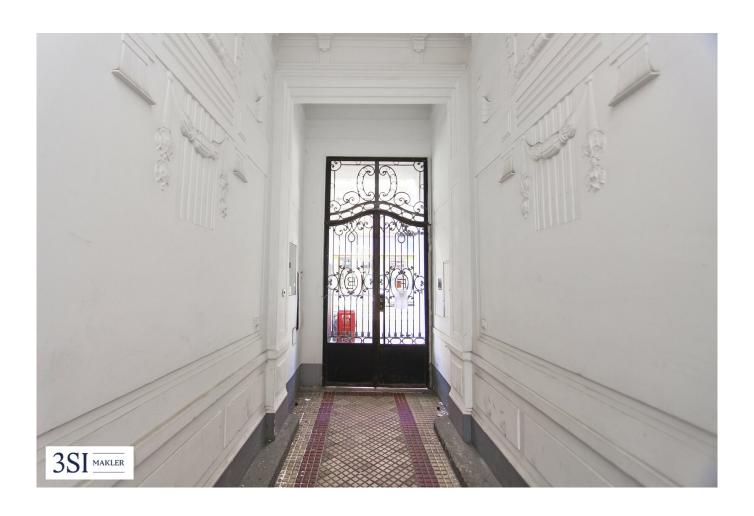














## 3SI IMMO GROUP

## Hütteldorfer Straße 97 1150 Wien

#### Top 13 • 1.0G

Wohnfläche 80,15 m²

 1
 Vorraum
 10,55 m²

 2
 Wohnküche
 30,85 m²

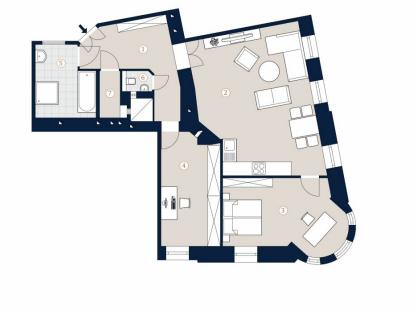
 3
 Schlafzimmer
 15,80 m²

 4
 Büro
 12,35 m²

 5
 Bad
 7,55 m²

 6
 WC
 1,15 m²

 7
 Abstellraum
 1,90 m²



A4 M 1:100



Rei Immobilien zu Hause.

3SI MAKLER

Die in der Plandarstellung dargestellte Möblierung ist schematisch und dient ausschließlich zur Illustration. Diese Darstellungen sind unverbindliche Plankopien. Der Planung und Ausführung sind Änderungen vorbehalten.

## 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 13**

Zum Verkauf gelangt eine 3-Zimmer Altbauwohnung im 1.Obergeschoß. Die Stilaltbau-Wohnung wurde vor kurzem saniert und verfügt über einen Fischgrät-Eichenparkett und ist mit stilvollen Kassettentüren ausgestattet. Eleganter Deckenstuck und feine Vertäfelungen unterstreichen den einzigartigen Alt-Wien-Charakter. Das Bad und das WC bestechen durch hochwertige Marken-Armaturen & Keramiken. Diese ansprechende Wohneinheit überzeugt mit einem durchdachten Grundriss und einer hochwertigen Ausstattung. Die Aufteilung ist wie folgt:

- Vorraum
- großzügige Wohnküche
- 2 Schlafzimmer

- Badezimmer mit Waschtisch, Badewanne und Dusche
- Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss
- Toilette mit Handwaschbecken

#### 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 <325m Straßenbahn <250m Bahnhof <225m Autobahnanschluss <4.575m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap