

**Eleganz und Stil in Toplage!**



**3SI** MAKLER

**Objektnummer: 20738**  
**Eine Immobilie von IMMOfair**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                         |
|-------------------------------|-----------------------------------------|
| Adresse                       | Lindengasse 25                          |
| Art:                          | Wohnung                                 |
| Land:                         | Österreich                              |
| PLZ/Ort:                      | 1070 Wien                               |
| Baujahr:                      | 1900                                    |
| Zustand:                      | Gepflegt                                |
| Alter:                        | Altbau                                  |
| Wohnfläche:                   | 44,40 m <sup>2</sup>                    |
| Nutzfläche:                   | 44,40 m <sup>2</sup>                    |
| Zimmer:                       | 2                                       |
| Bäder:                        | 1                                       |
| WC:                           | 1                                       |
| Heizwärmebedarf:              | <b>C</b> 77,80 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | <b>D</b> 1,88                           |
| Kaufpreis:                    | 369.000,00 €                            |
| Provisionsangabe:             |                                         |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

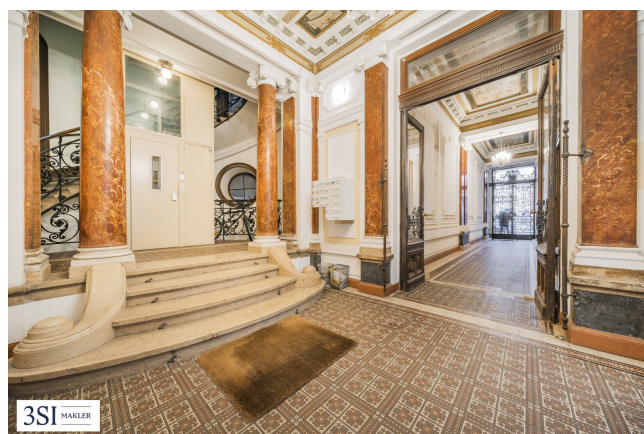
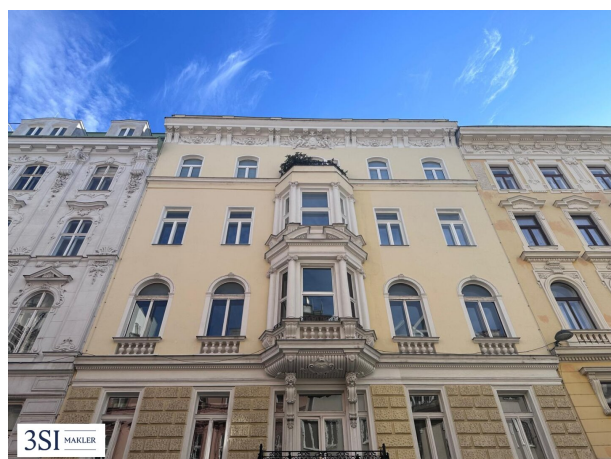


**Bianca Benesch**

3SI Makler GmbH  
Tegetthoffstraße 7  
1010 Wien













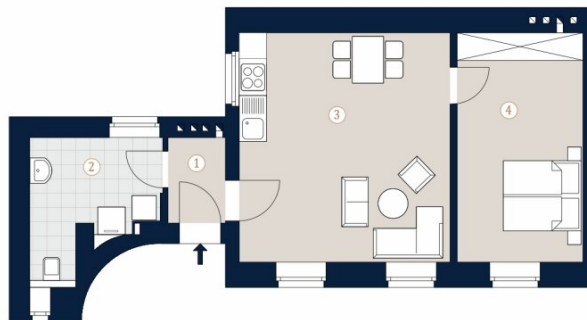


Lindengasse 25  
1070 Wien

Top 19 • 3 OG

Wohnfläche 44,80 m<sup>2</sup>

- 1 Vorraum
- 2 Bad
- 3 Wohnküche
- 4 Zimmer



A4 M 1:100

0 5

Bei Immobilien zu Hause.

3SI MAKLER

Die in der Planarstellung dargestellte Möblierung ist schematisch und dient ausschließlich zur Illustration. Diese Darstellungen sind unverbindliche Plankopien. Der Planung und Ausführung sind Änderungen vorbehalten. Es gilt die Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Stichtische Maße sind Rohbaumaße.

## Objektbeschreibung

Luxuriös und beeindruckend anders Wohnen ums Eck der Mariahilfer Straße. Der um die Jahrhundertwende errichtete Stilaltbau in der Lindengasse 25 befindet sich in einer der gefragtesten Wohngegenden des 7. Wiener Gemeindebezirks. Neben dem wunderschönen Stiegenhaus bezaubert das Gründerzeitzinshaus mit besonderen Verzierungen im Eingangsbereich, die in dieser Form der Ausgestaltung nur ein paar Mal in Wien anzutreffen sind. Die Liegenschaft verfügt über 5 Regelgeschosse und den Rohdachboden aufgeteilt auf 2 Stiegen.

Zum Verkauf gelangen 8 gepflegte Apartments in unterschiedlichen Größen, welche liebevoll aufgefrischt wurden und sofort bezogen werden können. Sie sind aktuell möbliert und voll ausgestattet, können aber selbstverständlich auch geräumt übernommen werden. Die Wohnungen können außerdem auch als topsanierter Erstbezug erworben werden.

Aktuell wurde bereits eine Einheit generalsaniert und hochwertig mit einer erlesenen Auswahl an Materialien ausgestattet:

- exklusiver Eiche-Vollholz-Parkettboden
- moderne Decken- und Wandbeleuchtung
- hochwertige Sanitär- & Badausstattung von Villeroy & Boch und Hans Grohe
- Großformat Feinsteinzeug der Marke L'Argilla
- stilvolle Vollholz Kassetten Türen

Idealer können Anbindung und Lage nicht sein ! Die Liegenschaft ist nur einige Gehminuten von der beliebten Mariahilferstrasse entfernt. Die perfekte Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel wie die Linien U-Bahn U2 bzw. U3, Buslinien 13A, 14A, 48A, 57A und Straßenbahnlinie 49 bieten somit einen perfekten Anschluss in die Innenstadt.

## Urban Living!

Sie suchen eine perfekt geschnittene Wohnung im TOP Zustand in einem der angesagtesten



Grätzl Wien's? Hier ist Ihre Gelegenheit direkt am Puls der Stadt, im Herzen von Neubau! Die vollumfänglich sanierte Wohnung ist perfekt geschnitten. In allen Räumen wurde hochwertiger Eichen-Parkettboden in Fischgrätoptk verlegt und das Badezimmer mit neuen, hochwertigen Fliesen und einem Handtuchheizkörper ausgestattet. Die geräumige Wohnküche, ein Zimmer, Bad, WC und ein Vorraum schaffen ein rundum freundliches Wohnambiente. Ist doch super, oder?

## Umgebung

Sie haben die Wahl. Zwischen Flagships-Stores, Designer-Boutiquen, internationalen Stilmöbel-Häusern und einer vielfältigen Gastro-Szene – das Grätzl zwischen Mariahilfer Straße und Museumsquartier lässt keine Wünsche offen. Musicalfreunde spazieren ins Raimund Theater, im Stadtsaal feiert heimisches Kabarett Premiere. Das Wiener Museumsquartier vereint renommierte Museen, Kulturinitiativen und Events in einem breiten Angebotsspektrum von Tanz über Kinderkultur bis Architektur und Street Art. Idealer können Anbindung und Lage nicht sein! Im Winter lädt der beliebte Spittelberg zum traumhaft schönen und beliebten Weihnachtsmarkt ein.

Öffentliche Anbindung:

- U-Bahn U2 bzw. U3
- Buslinien 13A, 14A, 48A, 57A
- Straßenbahn 49

## 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 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt. Diese Provisionspflicht besteht auch dann, wenn Sie die Ihnen überlassenen Informationen an Dritte weitergeben. Es besteht ein wirtschaftliches Naheverhältnis zum Verkäufer.

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 <175m

Apotheke <150m

Klinik <100m

Krankenhaus <1.025m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <250m

Kindergarten <400m

Universität <475m

Höhere Schule <850m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <100m

Bäckerei <75m

Einkaufszentrum <125m

#### **Sonstige**

Geldautomat <125m

Bank <125m

Post <75m

Polizei <300m

#### **Verkehr**

Bus <175m

U-Bahn <50m

Straßenbahn <225m

Bahnhof <150m

Autobahnanschluss <4.325m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap