

## **Smartes 2-Zimmer-City-Apartment in der Top-Lage: Lindengasse!**



**Objektnummer: 20737**  
**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:	44,07 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	44,07 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:	325.000,00 €
Betriebskosten:	98,99 €
USt.:	9,90 €
Provisionsangabe:	

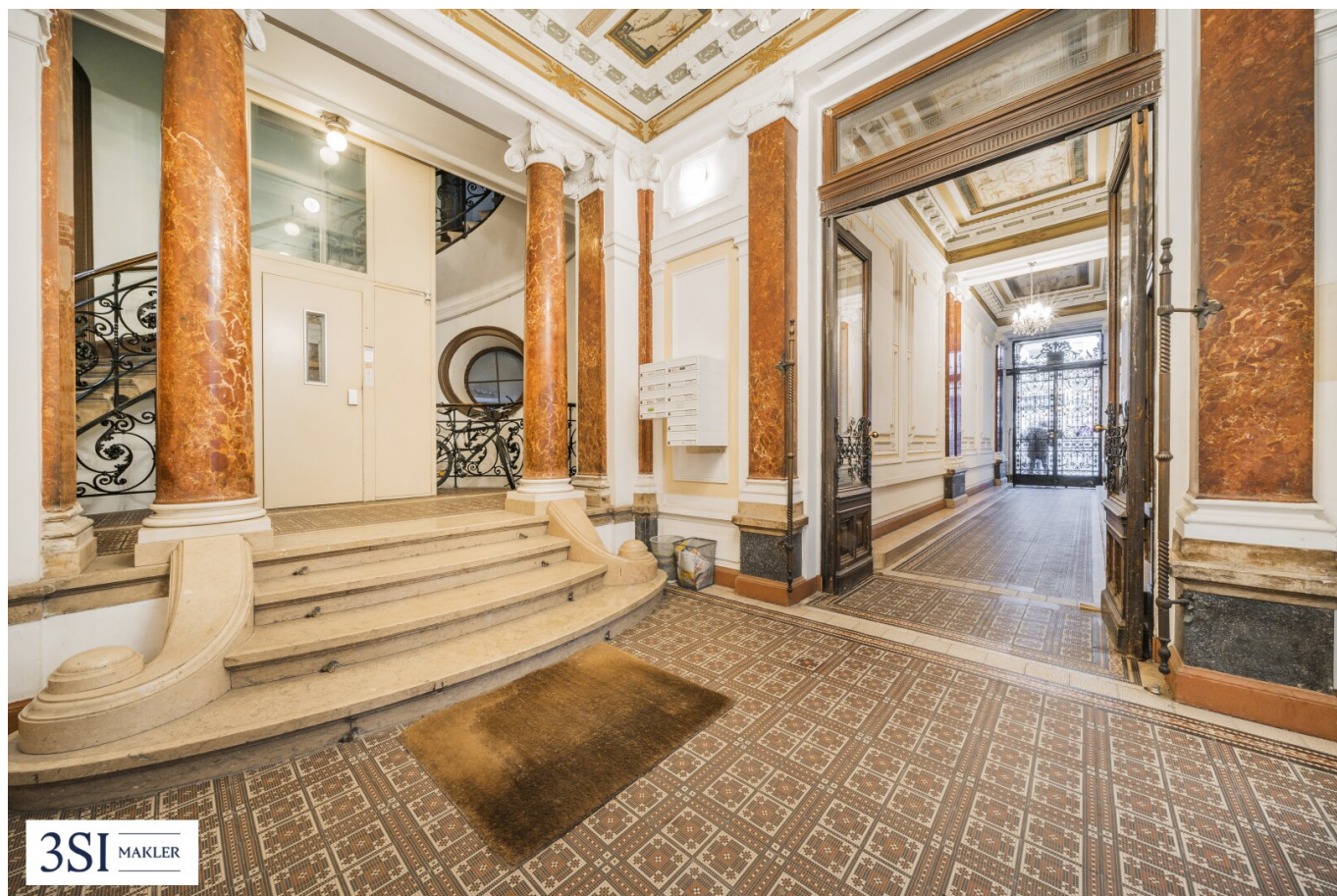
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

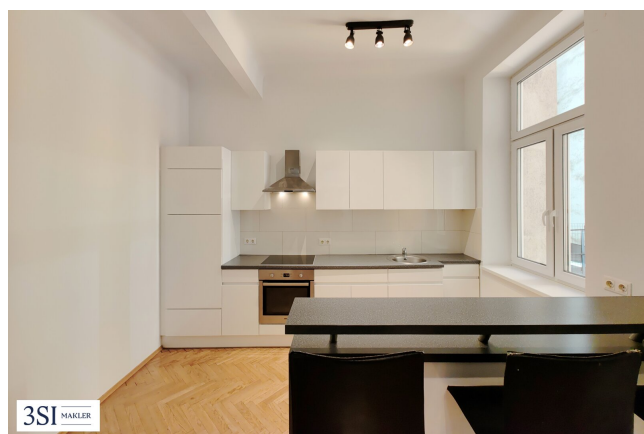
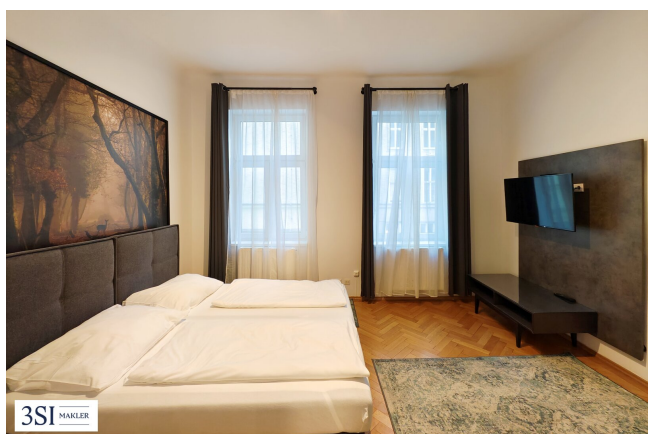
## Ihr Ansprechpartner



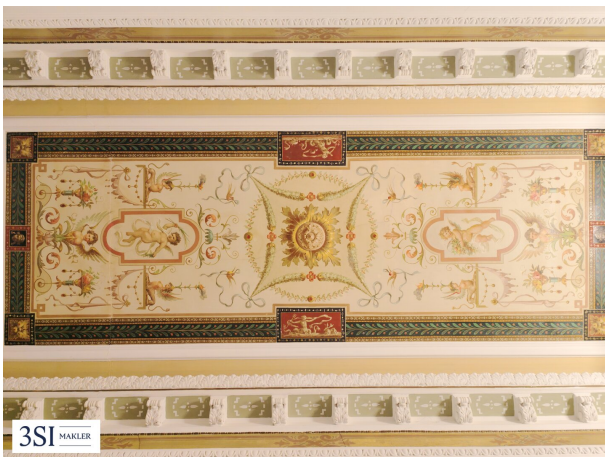
**Petra Krapfenbauer**

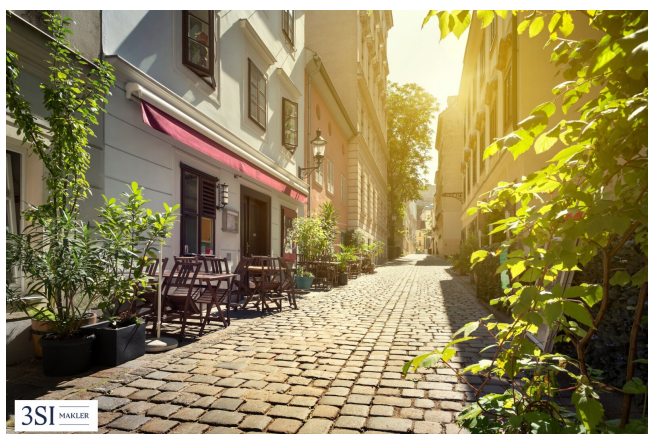
3SI Makler GmbH  
Tegetthoffstraße 7















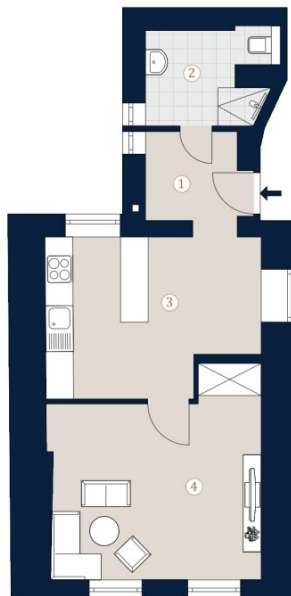


Lindengasse 25  
1070 Wien

Top 18a • Stiege 2 • 2.OG

Wohnfläche 44,07 m<sup>2</sup>

- 1 Vorraum
- 2 Bad/WC
- 3 Küche
- 4 Zimmer



Bei Immobilien zu Hause.

**3SI** MAKLER

A4 M 1:100 0 5

Die in der Planerstellung 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.

### **Top 18a im 2. Obergeschoß - Stiege 2**

Dieses möblierte 2-Zimmer-Apartment verfügt über rund 44m<sup>2</sup> Wohnfläche und überzeugt

durch eine optimale Raumaufteilung und die zentrale Lage im 7. Bezirk. Sie besticht durch ihren durchdachten Grundriss und teilt sich wie folgt auf:

- Vorraum
- Küche mit Essbereich
- großzügiger Wohn-/ Schlafrum
- Badezimmer mit Dusche, Waschmaschine und Toilette

Die Wohnung wird möbliert im derzeitigen Zustand verkauft, bei Bedarf kann die Wohnung auch nach Ihren Wunschvorstellungen saniert und als Erstbezug erworben werden. Der Kaufpreis für die sanierte Einheit ist auf Anfrage.

## **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 % 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 <175m

Apotheke <150m

Klinik <100m

Krankenhaus <1.025m

**Kinder & Schulen**

Schule <250m

Kindergarten <350m

Universität <475m

Höhere Schule <850m

**Nahversorgung**

Supermarkt <100m

Bäckerei <75m

Einkaufszentrum <125m

**Sonstige**

Geldautomat <125m

Bank <125m

Post <75m

Polizei <300m

**Verkehr**

Bus <150m

U-Bahn <50m

Straßenbahn <225m

Bahnhof <150m

Autobahnanschluss <4.325m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap