# Charmantes 2-Zimmer Stadt-Apartment im Herzen von Neubau!



Objektnummer: 20735

Eine Immobilie von IMMOfair

# Zahlen, Daten, Fakten

Adresse

Art: Land:

PLZ/Ort:

Baujahr:

Zustand: Alter:

Wohnfläche:

Nutzfläche:

Zimmer:

Bäder:

WC:

Heizwärmebedarf:

Gesamtenergieeffizienzfaktor:

Kaufpreis:

Betriebskosten:

USt.:

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Lindengasse 25

Wohnung

Österreich

1070 Wien

1900

Gepflegt

Altbau

40,75 m<sup>2</sup>

40,75 m<sup>2</sup>

2

1

1

C 77,80 kWh / m<sup>2</sup> \* a

D 1,88

279.000,00 €

92,35€

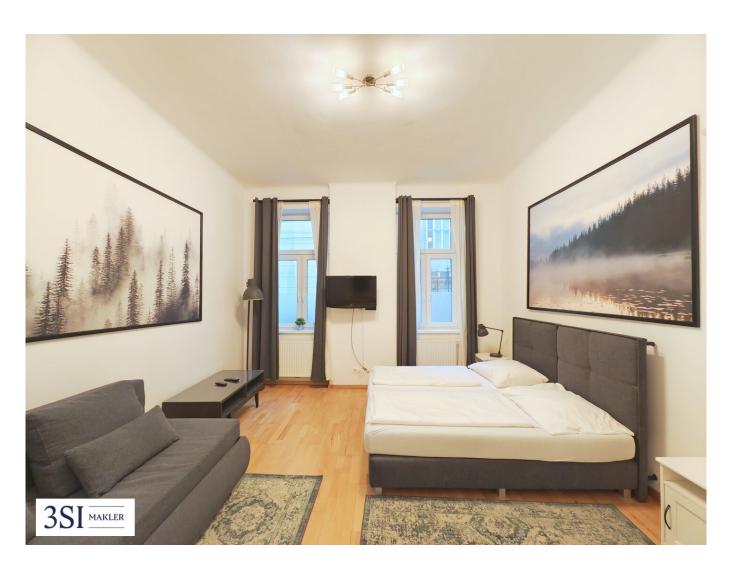
9,24 €

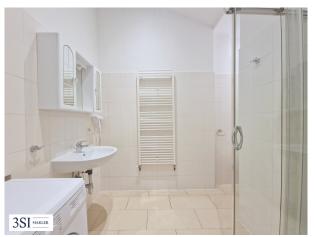
# **Ihr Ansprechpartner**



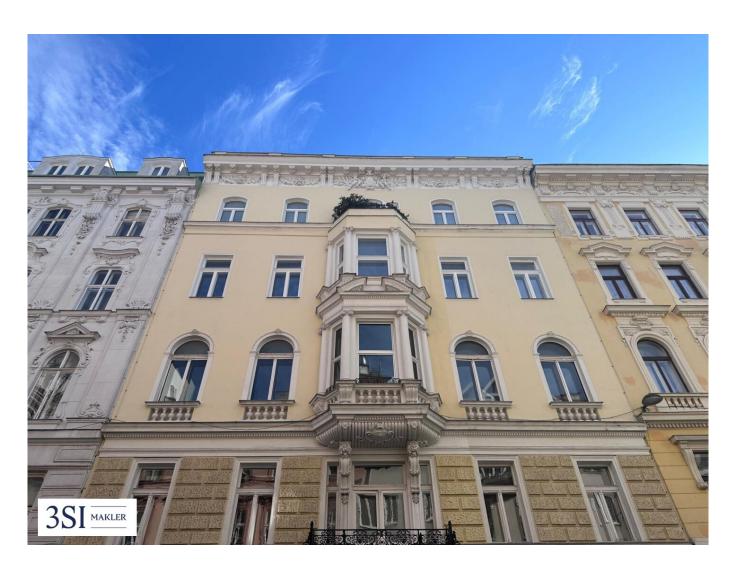
**Bianca Benesch** 

3SI Makler GmbH Tegetthoffstraße 7



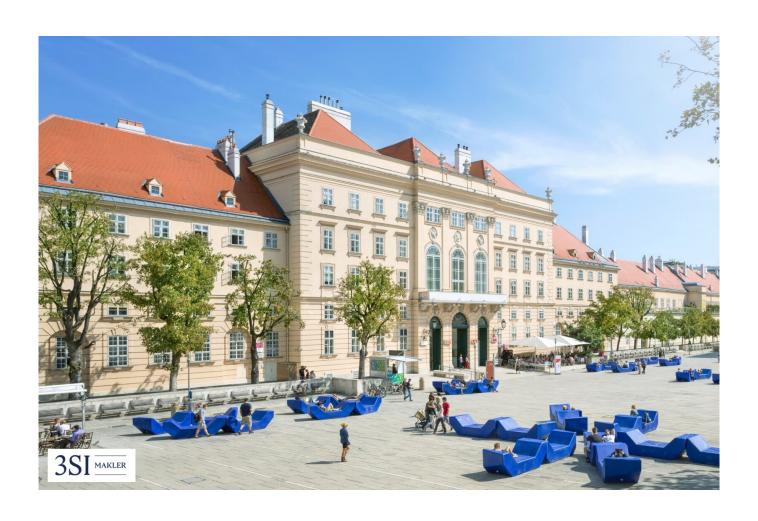


















# Lindengasse 25 1070 Wien

Top 14 • Stiege 2 • EG

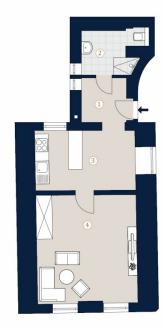
Wohnfläche

40,75 m<sup>2</sup>

- Vorraum
  Bad/WC
- 3 Küche 4 Zimmer

Rei Immobilien zu Hause.

3SI MAKLER



A4 M 1:100 0

## **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 Kassettentüren

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 14 im Erdgeschoss - Stiege 2

Dieses möblierte Apartment verfügt über rund 41m² 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-/ Schlafraum
- 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 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 <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