

Stilaltbau mit Südwest Ausrichtung im Servitenviertel



3SI MAKLER

Objektnummer: 20867
Eine Immobilie von IMMOfair

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Röergasse 32
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1090 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	84,00 m ²
Nutzfläche:	84,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Kaufpreis:	720.000,00 €
Provisionsangabe:	

25.920,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Ing. Francis Broinger

3SI Makler GmbH
Tegetthoffstraße 7
1010 Wien

T +43 1 607 58 58 - 52
H +43 660 29 36 662









Objektbeschreibung

In einer gepflegten Eckliegenschaft, im 2.Liftstock gelangt diese knapp 84m² große Stilaltbauwohnung zum Verkauf.

Die Wohnung wird als generalsanierterter Erstbezug erworben, aktuell kann der Grundriss noch mit dem Verkäufer abgestimmt werden (auf Wunsch können einige Ausführungsvarianten zugesandt werden).

Folgende Aufteilung wäre möglich:

- geräumiger Vorraum inkl. Abstellraum
- Gäste-WC
- Badezimmer mit Dusche und Wanne
- Wohnküche
- 2 Schlafzimmer (wahlweise mit En Suite Bad)

Zur Veranschaulichung der Sanierung, wurden Beispielfotos von bereits sanierten Wohnungen verwendet.

Ausstattung

- Wohnungseingangstür mit Kassetten und Sicherheitsbeschlag
- Eichenparkett Fischgrät
- Fußbodenheizung
- Kunststofffenster mit 3fach Scheiben (Iso-Glas)

- Laibungen mit Vertäfelungen im Alt-Wien Stil
- Großformat Fliesen (120x120)
- Badspiegel mit Beleuchtung
- Design Armaturen von Grohe in Gold (gebürstet)
- Waschtischunterbau
- Villeroy & Boch Keramik

Lage & Anbindung

Die Liegenschaft liegt im Servitenviertel, einer der begehrtesten Wohngegenden Wiens, bekannt für seinen charmanten, historischen Charakter und seine zentrale Lage. Die schmalen Gassen mit prächtigen Altbauten verleihen dem Viertel eine fast dörfliche Atmosphäre mitten in der Stadt. Die Nähe zur Universität, zum Lycée Français de Vienne und weiteren Bildungseinrichtungen macht die Gegend besonders attraktiv für Familien und Studierende. Kulinarische Genießer kommen am Wochenmarkt und in den angrenzenden Gassen mit ihren hübschen Geschäften und Lokalen auf ihre Kosten. Der nahe liegende Liechtensteinpark bietet zudem einen Ort der Ruhe und Erholung

Zu Fuß

- U4-Station Friedensbrück – 5 Minuten
- Servitenkirche – 8 Minuten
- Liechtensteinpark – 10 Minuten

Mit den Öffis

- Stephansplatz – 17 Minuten
- Wien Mitte – 12 Minuten
- Universität Wien – 12 Minuten

Die Nähe zur Porzellangasse bietet eine sehr gute Nahversorgung mit sämtlichen Notwendigkeiten des täglichen Bedarfs sowie eine ausgezeichnete Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz, u.a. durch die U4-Station Friedensbrücke und diverse Schnellbahn-, Straßenbahn- und Buslinien am Franz-Josefs-Bahnhof. Der Liechtensteinpark, der Kai entlang des Donaukanals und auch der Augarten bieten in der Nähe genügend Raum für Freizeitaktivitäten und erholsame Momente im Grünen.

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. Die Kosten für die Vertragserrichtung betragen 1,5% + 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.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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 <75m

Apotheke <50m

Klinik <400m

Krankenhaus <1.350m

Kinder & Schulen

Schule <125m

Kindergarten <350m

Universität <450m

Höhere Schule <725m

Nahversorgung

Supermarkt <75m

Bäckerei <125m

Einkaufszentrum <1.675m

Sonstige

Geldautomat <100m

Bank <100m

Post <425m

Polizei <225m

Verkehr

Bus <100m

U-Bahn <175m

Straßenbahn <150m

Bahnhof <150m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap