

**Viel Raum für Ihre Ideen – 180 m<sup>2</sup> Altbau mit  
Gestaltungspotenzial**



**Objektnummer: 20871**  
**Eine Immobilie von IMMOfair**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Untere Viaduktgasse 15
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1030 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	180,09 m²
Zimmer:	7
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 133,90 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,26
Kaufpreis:	828.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Georg Mels-Colloredo**

3SI Makler GmbH  
Tegetthoffstraße 7  
1010 Wien

T +43 1 607 58 58 - 51





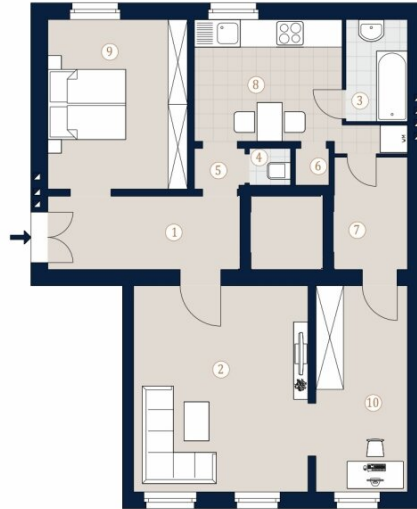


Untere Viaduktgasse 15  
1030 Wien

Top 14 • 3.OG

Wohnfläche 96 m<sup>2</sup>

- 1 Vorraum
- 2 Zimmer
- 3 Bad
- 4 WC
- 5 Vorraum
- 6 AR.
- 7 Kabinett
- 8 Küche
- 9 Zimmer
- 10 Zimmer



Bei Immobilien zu Hause.

A4 M 1:100



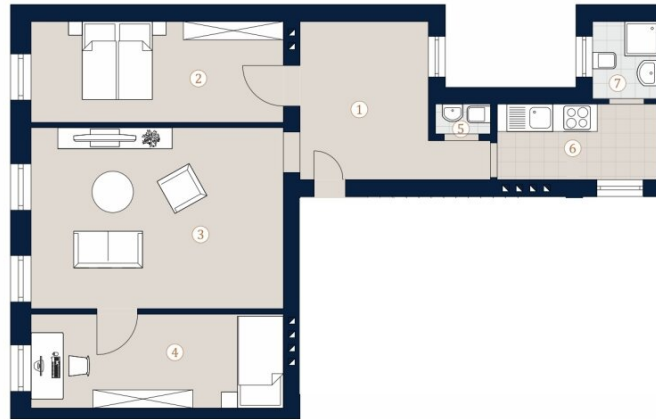
Die in der Plananstellung dargestellte Möblierung ist schematisch und dient ausschließlich zur Illustration. Diese Darstellungen sind unverbindliche Plankopien. Der Planung und Ausführung sind Änderungen vorbehalten. Es gilt die Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Stichtische Maße sind Rohbaumaße.

Untere Viaduktgasse 15  
1030 Wien

Top 15 - 3 Etage

Wohnfläche 84 m<sup>2</sup>

- 1 Vorraum
- 2 Zimmer 1
- 3 Wohnen
- 4 Zimmer 2
- 5 WC
- 6 Küche
- 7 Bad



A4 M 1:100 0 5

Bei Besichtigung mit Brille.

# Objektbeschreibung

## Untere Viaduktgasse

Im Herzen des traditionsreichen 3. Bezirks liegt dieses stilvolle Zinshaus aus der Jahrhundertwende – erbaut um 1900 und geprägt vom klassischen Wiener Altbaucharme. Mit seiner eleganten Fassade, den hohen Räumen und der charakteristischen Bausubstanz bietet das Haus eine außergewöhnliche Gelegenheit für Liebhaber\*innen historischer Architektur. Die Liegenschaft umfasst zwei Stiegenhäuser mit jeweils drei Regelgeschoßen. Derzeit stehen fünf Wohnungen im Originalzustand zum Verkauf – ideal für all jene, die den unverfälschten Charakter eines klassischen Wiener Altbaus zu schätzen wissen.

Typische Gründerzeit-Elemente wie großzügige Raumhöhen, klassische Grundrisse und originale Ausstattungsdetails verleihen den Wohnungen ihren besonderen Reiz – ein selten gewordenes Stück Wiener Wohnkultur.

## Wohnen nach Maß

3SI Immogroup bietet Ihnen auch gerne die einzigartige Möglichkeit, mit Ihnen eine Sanierung nach Ihren Wünschen mit höchster Kompetenz durchzuführen.

## Die Lage

Die Lage überzeugt durch ihre gelungene Verbindung aus Urbanität und Ruhe: Der Grüne Prater, der Donaukanal, die Innenstadt sowie der Rochusmarkt sind in wenigen Minuten erreichbar. Auch die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist ausgezeichnet – ebenso wie die Nahversorgung und das vielfältige Angebot an Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten.

Öffentliche Verkehrsmittel: Linie 1, Linie O, 4A, 74A, U3, U4 – *Wien Mitte / Landstraße*, S1, S2, S3, S7 – *Schnellbahn-Anschluss Wien Mitte*, CAT – *City Airport Train zum Flughafen Schwechat*

## Top 14 + 15

Zum Verkauf gelangt eine außergewöhnliche Wohnmöglichkeit im 3. Obergeschoss eines klassischen Wiener Altbaus: Die beiden Einheiten Top 14 und Top 15 bieten in zusammengelegtem Zustand eine großzügige Wohnfläche von rund 180 m².

Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Zustand und überzeugt durch hohe Räume, große Fensterflächen und den typischen Charme der Jahrhundertwende. Sie bietet viel Platz für individuelle Nutzung – sei es als weitläufige Familienwohnung, kombinierter Wohn- und

Arbeitsbereich oder modernes City-Loft mit Altbauflair.

### **Hinweis zur Mietzinsbildung:**

Aufgrund der begünstigten und vorzeitigen Rückzahlung des ehemals gewährten Darlehens gemäß Rückzahlungsbegünstigungsgesetz (BGBl. Nr. 336/71 in der Fassung BGBl. Nr. 481/80) unterliegt die Wohnung keiner Mietzinsbeschränkung gemäß dem Mietrechtsgesetz. Die Vermietung erfolgt somit zum freien Mietzins.

## **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.

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.

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 <75m  
Klinik <750m  
Krankenhaus <750m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <100m  
Kindergarten <275m  
Universität <450m  
Höhere Schule <1.250m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <50m



Bäckerei <100m  
Einkaufszentrum <625m

### **Sonstige**

Geldautomat <50m  
Bank <300m  
Post <75m  
Polizei <525m

### **Verkehr**

Bus <50m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <50m  
Bahnhof <575m  
Autobahnanschluss <2.350m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap