

**Hochwertiger 3-Zimmer-Erstbezug Nähe Wilhelminenspital  
- U3**



**Objektnummer: 21168**

**Eine Immobilie von IMMOfair**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Lorenz-Mandl-Gasse 30
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1160 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	54,02 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	54,02 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Kaufpreis:	298.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

### Christina Radel

3SI Makler GmbH  
Tegetthoffstraße 7  
1010 Wien

T +43 1 607 58 58 - 83  
H +43 660 70 41 725  
F +43 1 607 55 80

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.





3SI MAKLER



3SI MAKLER



3SI MAKLER

Lorenz-Mandl-Gasse 30  
1160 Wien

Top 8 • EG

Wohnfläche 54,02 m<sup>2</sup>

- 1 Vorraum
- 2 Abstellraum
- 3 Bad
- 4 WC
- 5 Schlafzimmer
- 6 Wohnzimmer
- 7 Büro



A4 M 1:100 0 5

Die in der Planansicht dargestellte Möblierung ist schematisch und dient ausschließlich zur Illustration. Diese Darstellungen sind unverbindliche Platzkopien. Der Planung und Ausführung sind Änderungen vorbehalten. Es gilt die Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Sämtliche Maße sind Rohbaumaße. Planstand: Februar 2021

# Objektbeschreibung

## Wohnungsbeschreibung

Zum Verkauf gelangt eine eben generalsanierte 3-Zimmer-Wohnung im **Erdgeschoß** eines klassischen Stilaltbaus.

Die Wohnung bietet 54m<sup>2</sup> und teilt sich wie folgt auf:

- Vorraum
- Küchenbereich
- Badezimmer mit Dusche
- separates WC
- Wohnzimmer
- Schlafzimmer
- Schlafzimmer

## Haus und Lage

Diese klassische und gepflegte, um 1900 erbaute Eckliegenschaft umfasst ein Erdgeschoß, 3 Regelgeschoße, ein ausgebautes Dachgeschoß sowie ein Kellergeschoß. Der äußere elegante Altbau-Charakter der Fassade setzt sich auch im Inneren mit Stuck- und Stilelementen im Entrée und dem Stiegenhaus fort.

Die begehrte Wohnlage besticht durch die optimale Infrastruktur in jeglicher Hinsicht. Nicht nur durch die perfekte öffentliche Anbindung mit der U-Bahn-Linie 3, der Schnellbahnlinie 45

(Station Ottakring) und diversen Buslinien (12A, 45A, 46A, 46B, 48A) sowie Straßenbahnlinien (2, 10, 46), auch die ausgezeichnete Nahversorgungssituation für sämtliche Notwendigkeiten des täglichen Bedarfs sind teilweise fast vor der Haustüre oder auf der Thaliastraße mehr als ausreichend vorhanden.

Die Nähe zu den Steinhofgründen und in weiterer Folge dem Gallitzinberg bietet zahlreiche Freizeitaktivitäten 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 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.

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.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <150m  
Apotheke <150m  
Klinik <125m  
Krankenhaus <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <150m  
Kindergarten <125m  
Universität <1.075m  
Höhere Schule <900m

**Nahversorgung**

Supermarkt <175m

Bäckerei <175m

Einkaufszentrum <1.150m

**Sonstige**

Geldautomat <225m

Bank <225m

Post <575m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <125m

U-Bahn <325m

Straßenbahn <125m

Bahnhof <300m

Autobahnanschluss <5.350m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap