Stillvoll Wohnen nach Maß - Sie entscheiden bei Ihre Traumwohnung mit



Objektnummer: 21112

Eine Immobilie von IMMOfair

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse

Art:

Land: PLZ/Ort:

Baujahr:

Zustand: Alter:

Wohnfläche:

Zimmer: Bäder:

WC:

Heizwärmebedarf:

Gesamtenergieeffizienzfaktor:

Kaufpreis:

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Untere Viaduktgasse 15

Wohnung Österreich 1030 Wien

1900

Voll_saniert

Altbau

84,00 m²

3

1

D 133,90 kWh / m² * a

D 2,26

559.000,00€

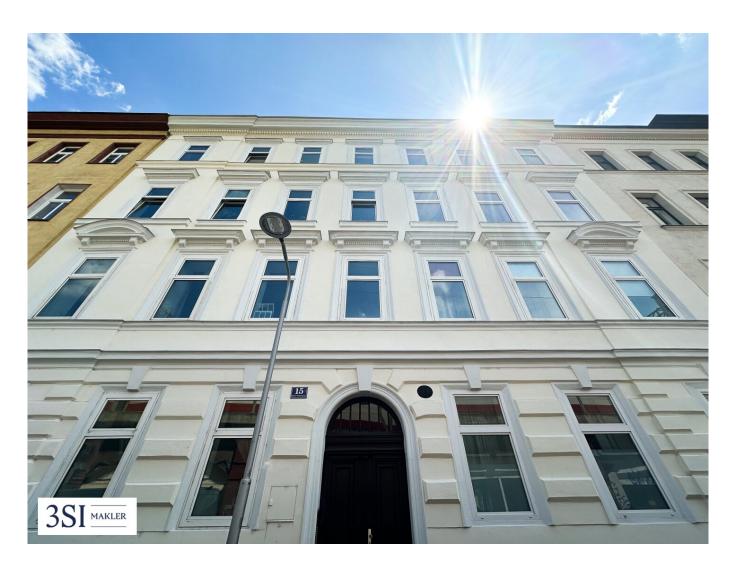
Ihr Ansprechpartner



Lucas Carlsen

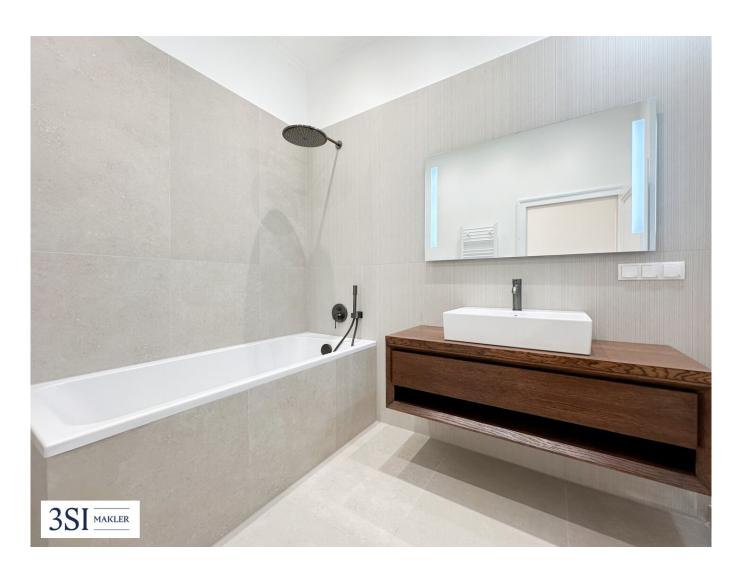
3SI Makler GmbH Tegetthoffstraße 7 1010 Wien

T +43 1 607 58 58 - 80



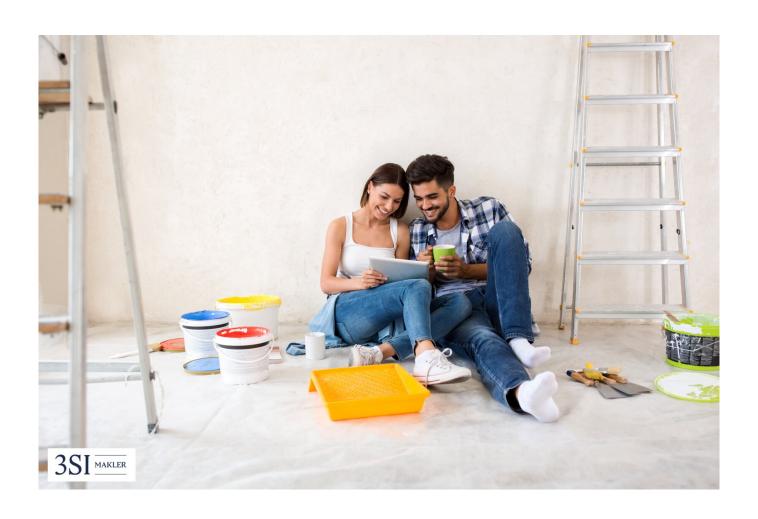
















Untere Viaduktgasse 15 1030 Wien

Top 15 - 3 Etage

Wohnfläche

 84 m^2

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



Dai Immakilian --- Hause.

 $3SI^{\frac{1}{MAKLER}}$

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 15 im 3. Obergeschoss Maßgeschneidertes Wohnen

Zum Verkauf steht eine großzügige 3-Zimmer-Wohnung mit rund 84 m² Wohnfläche.

Das Besondere: Die Wohnung wird nicht vorab saniert, sondern in enger Abstimmung mit dem Käufer. So entsteht Ihr ganz persönlicher Wohntraum – maßgeschneidert, hochwertig und stilvoll umgesetzt durch den Bauträger.

Aktuelle Raumaufteilung:

- 3 Zimmer
- getrennte Küche
- Badezimmer
- WC

Durch einen neu konzipierten Grundriss lässt sich das Raumangebot optimal nutzen – so kann eine moderne 3-Zimmer-Wohnung entstehen, die ganz auf Ihre individuellen Wohnbedürfnisse zugeschnitten ist.

Unser Sanierungskonzept: Sie wählen – wir realisieren!

Individuell.

Jede Wohnung wird erst nach dem Kauf nach Ihren persönlichen Vorstellungen saniert – Sie bestimmen Stil, Farben, Materialien und die Aufteilung.

Sicher.

Dank Fixpreis-Garantie und klar definiertem Zeitplan haben Sie volle Kosten- und Planungssicherheit, sowie die Gewährleistung nach den gesetzlichen Bestimmungen.

Exklusiv.

Wählen Sie aus einer Auswahl an hochwertigen Materialien, edlen Oberflächen und stilvollen Ausstattungen.

Komfortabel.

Von der ersten Besichtigung bis zur Schlüsselübergabe – wir begleiten Sie durch alle Schritte und koordinieren Planung, Ausführung und Fertigstellung für Sie. Auf Wunsch begleiten wir Sie gerne bei der Einrichtung und Küchengestaltung.

Vorteile

- Gestaltungsfreiheit
- Kostentransparenz
- Planungssicherheit
- klare Bauzeiten
- Komfort
- Wertsteigerung
- Exklusivität

Ablauf & Service

- 1. Besichtigung Sie sehen den Rohzustand.
- 2. Beratung & Bemusterung Sie wählen Materialien im Showroom.
- 3. Sanierung nach Wunsch wir setzen um.
- 4. Schlüsselübergabe Einzug in Ihr maßgeschneidertes Zuhause.

Ihre Wohnung. Ihr Stil. Unsere Umsetzung.

Bei den angeführten Fotos finden Sie Beispielfotos wie Wohnungen nach der Sanierung aussehen können.

Bei diesem Kaufpreis handelt es sich um einen Richtwert, da die von Ihnen gewünschte Sanierung auch individuell anders gestaltet werden kann.

Besuchen Sie uns gerne in unserem Showroom - 1010 Wien, Kärntner Straße 39.

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 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. Es besteht ein wirtschaftliches Naheverhältnis zum Verkäufer.

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