

Ihr Stil. Ihre Räume. Ihr Zuhause. – so individuell wie Sie.



Objektnummer: 21174
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:	1.193.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Bianca Benesch

3SI Makler GmbH
Tegetthoffstraße 7
1010 Wien

T +43 1 607 58 58 - 53





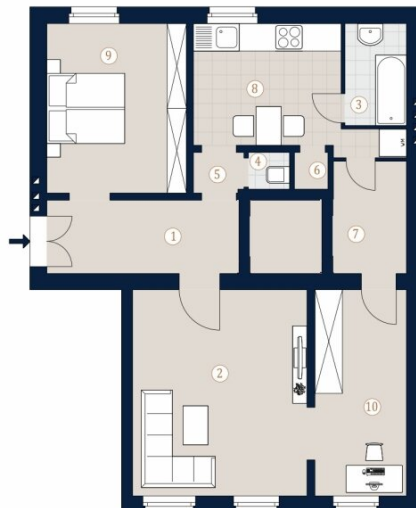


Untere Viaduktgasse 15
1030 Wien

Top 14 • 3.OG

Wohnfläche 96 m²

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



Bei Immobilien zu Hause.

3SI MAKLER

A4 M 1:100



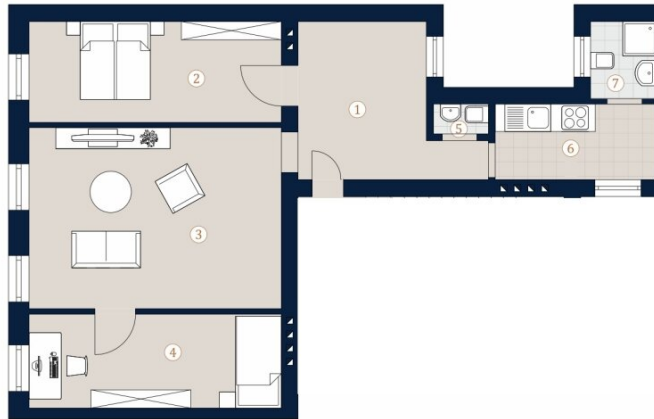
Die in der Planarstellung dargestellte Möblierung ist schematisch und dient ausschließlich zur Illustration. Diese Darstellungen sind unverbindliche Plankopien. Der Planung und Ausführung sind Änderungen vorbehalten. Es gilt die Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Stichtische Maße sind Rohbaumaße.

Untere Viaduktgasse 15
1030 Wien

Top 15 - 3 Etage

Wohnfläche 84 m²

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



A4 M 1:100 0 5

Bei Interesse: [www.3si.at](#)

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 - Maßgeschneidertes Wohnen

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.

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

Aktuelle Raumaufteilung:

- 3 Zimmer
- getrennte Küche
- Badezimmer mit 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.

Gerne beraten wir Sie persönlich in unserem 3SI Luxury Estate Showroom in der Kärntner Straße 39, 1010 Wien.

Entdecken Sie vor Ort unsere exklusive Auswahl an Materialien – von edlen Parkettvariationen über stilvolle Fliesen bis hin zu hochwertigen Armaturen.

Öffnungszeiten:

Montag–Freitag: 10:00–18:00 Uhr

Samstag: 10:00–14:00 Uhr

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.

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