# Wunderschöner Altbau mit großzügigen Räumen im Herzen des 3. Bezirks



**Objektnummer: 21189** 

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

Gepflegt

Altbau

83,49 m<sup>2</sup>

3

1

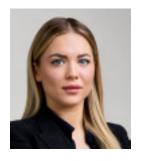
1

D 133,90 kWh / m<sup>2</sup> \* a

D 2,26

399.000,00 €

# **Ihr Ansprechpartner**



# **Andrea Djuricin**

3SI Makler GmbH Tegetthoffstraße 7 1010 Wien

T+43 1 607 58 58 - 59











Untere Viaduktgasse 15 1030 Vienna

Top 11•2 OG

Wohnfläche

82,24 m<sup>2</sup>

- 1 Vorraum
- Zimmer
- 3 Zimmer
- Zimmer
- 5 Küche

- 6 Bad 7 WC 8 Abstellraum



A4 M 1:100



Rei Immohilien zu Hause.

3SI 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 11**

Zum Verkauf gelangt eine gepflegte 3-Zimmer-Wohnung im 2. Obergeschoss eines klassischen Wiener Altbaus. Mit einer Wohnfläche von rund 83 m² m² bietet diese Immobilie viel Platz und Flexibilität – ideal für Familien, Paare oder alle, die großzügig wohnen möchten.

Die Raumaufteilung gestaltet sich wie folgt:

- geräumiger Vorraum
- Wohnzimmer
- getrennte Küche
- 1.Schlafzimmer
- 2.Schlafzimmer
- Badezimmer mit Badewanne
- separate Toilette
- Abstellraum

#### **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