

## **Exklusive sanierte Wohnung nahe Kutschkermarkt – Hochwertige Ausstattung**



**3SI** MAKLER

Wohnküche

**Objektnummer: 21379**  
**Eine Immobilie von IMMOfair**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Sternwartestraße 18
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1180 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	54,90 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Kaufpreis:	339.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Michelle Heindl**

3SI Makler GmbH  
Tegetthoffstraße 7  
1010 Wien

T +43 1 607 58 58 - 81  
H +43 660 87 06 257  
F +43 1 607 55 80







Sternwartestraße 18  
1180

Top 1 • EG

- 1 Vorraum
- 2 Wohnen/Küche
- 3 Bad
- 4 WC
- 5 Schlafen



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.

Bei Immobilien zu Hause.

**3SI** MAKLER

# Objektbeschreibung

In der begehrten Sternwartestraße steht ein wunderschönes Altbauhaus zum Verkauf.

Die Fassade des Hauses wurde neu gestaltet und verleiht dem Gebäude einen frischen, zeitgemäßen Look, der perfekt zu seiner klassischen Altbau-Ästhetik passt. Das Stiegenhaus wurde ebenfalls neu verfliest und erstrahlt in frischen Farben, die den Altbaucharme auf moderne Weise unterstreichen. Viele Bereiche des Hauses wurden mit großer Sorgfalt renoviert, um eine gelungene Mischung aus historischem Flair und zeitgemäßem Komfort zu schaffen.

Im Angebot befinden sich fünf hochwertige Wohnungen, von denen drei nach einer umfangreichen Sanierung in Top-Zustand präsentiert werden. Die Wohnflächen variieren zwischen 51 m<sup>2</sup> und 109 m<sup>2</sup> und bieten für unterschiedliche Bedürfnisse und Lebensstile das passende Raumangebot.

Drei dieser Einheiten wurden aufwendig generalsaniert und bieten als Erstbezüge höchsten Wohnkomfort in stilvollem Ambiente.

Die Liegenschaft befindet sich in einer der gefragtesten Wohngegenden der Stadt, nur einen Katzensprung vom Kutschkermarkt und dem Sternwartepark entfernt.

Für zusätzlichen Komfort können auf Wunsch Stapelparkplätze im Haus erworben werden. Der Preis für den oberen Stapelparker beträgt € 45.000, während der Preis für den unteren Stapelparker bei € 37.500 liegt.

## Top 2 im EG

- Vorraum
- Badezimmer mit Marken-Sanitärprodukten & Villeroy und Boch Keramiken
- Wohnküche
- Schlafzimmer
- hofseitiger Terrasse

Die Wohnung wurde mit viel Liebe zum Detail renoviert und überzeugt durch einen edlen Eichenparkettboden im Fischgrät-Muster sowie Fußbodenheizung für höchsten Komfort. Das Badezimmer ist mit Marken-Sanitärprodukten ausgestattet, und die neue Verfliesung von Villeroy & Boch setzt elegante Akzente. Auch die Fenster wurden erneuert und sorgen für

optimale Lichtverhältnisse und Energieeffizienz. Modernes Design trifft hier auf erstklassige Materialien.

Für zusätzlichen Komfort können auf Wunsch Stapelparkplätze im Haus erworben werden. Der Preis für den oberen Stapelparker beträgt € 45.000, während der Preis für den unteren Stapelparker bei € 37.500 liegt.

## **Lage**

In unmittelbarer Gehweite befinden sich diverse Einkaufsmöglichkeiten wie Supermärkte, das Marktgebiet Gersthof/Kutschkermarkt etc. sowie eine optimale öffentliche Verkehrsanbindung durch die Straßenbahnen (9,40,41), der Buslinie(10A) und der S-Bahn (S45) sowie die U-Bahn Linie 6.

Die Gegend besticht auch durch ihre unmittelbare Lage, zu diversen Grünoasen wie dem Sternwartepark und dem Türkenschanzpark wie auch die Einkaufsmöglichkeiten zB. am Gersthofer Platzl der täglich geöffnet ist.

Für Fragen und Besichtigungen stehe ich Ihnen sehr gerne zur Verfügung.

## **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% MwSt. bzw. 2 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% MwSt. 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 Giebl&Zirm Rechtsanwälte, Dr. Karl Lueger-Platz 5, A-1010 Wien . Die Kosten betragen 1,5% + 20% Ust + Barauslagen.

Sämtliche Ihnen hiermit übermittelte Angaben wurden uns, seitens des Abgebers bekannt gegeben. Eine Garantie auf Richtigkeit und Vollständigkeit können wir nicht übernehmen.

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.

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 <50m  
Apotheke <175m  
Klinik <350m  
Krankenhaus <650m

### **Kinder & Schulen**

Schule <150m  
Kindergarten <200m  
Universität <425m  
Höhere Schule <250m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <175m  
Bäckerei <175m  
Einkaufszentrum <1.650m

### **Sonstige**

Geldautomat <225m  
Bank <225m  
Post <225m  
Polizei <950m

### **Verkehr**

Bus <100m  
U-Bahn <350m  
Straßenbahn <225m  
Bahnhof <450m  
Autobahnanschluss <1.625m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap