

## **Untere Viaduktgasse 15**



**Objektnummer: 21496**

**Eine Immobilie von IMMOfair**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse:	Untere Viaduktgasse 15
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1030 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Sanierungsbedürftig
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	66,42 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 133,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,26
Kaufpreis:	305.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

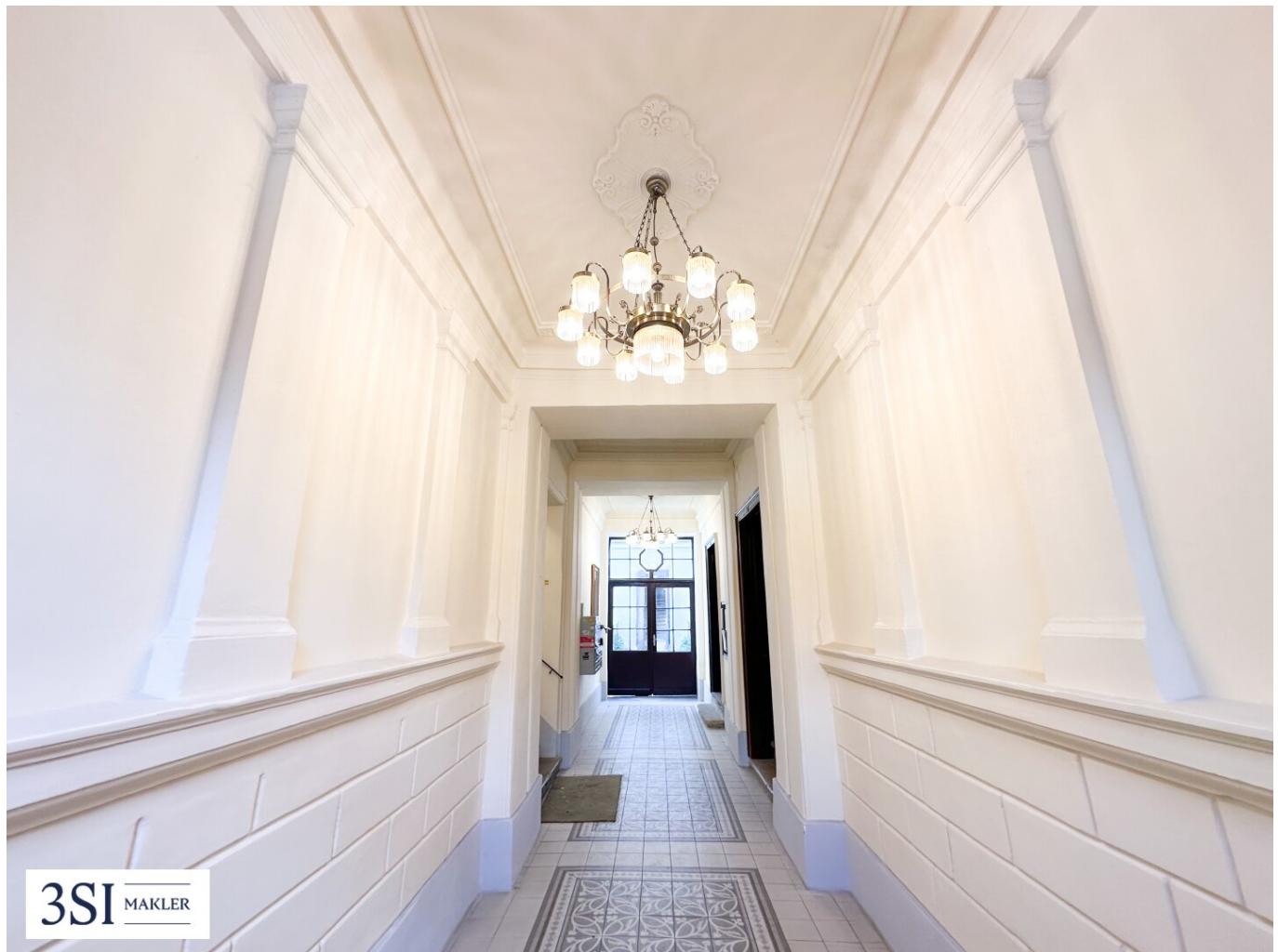
## Ihr Ansprechpartner



**Andrea Djuricin**

3SI Makler GmbH  
Tegetthoffstraße 7  
1010 Wien

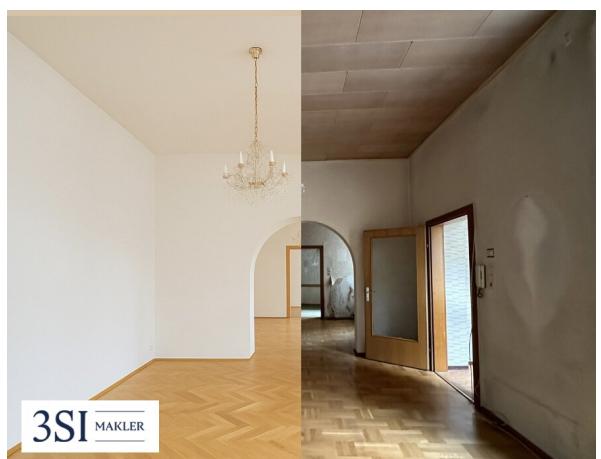
T +43 1 607 58 58 - 59



3SI MAKLER



3SI MAKLER



3SI MAKLER



3SI MAKLER



3SI MAKLER



Untere  
Viaduktgasse 15  
1030 Wien

Top 13 - Stiege 2- 2.OG

Wohnfläche 66,42 m<sup>2</sup>  
Terrasse 0,00 m<sup>2</sup>

- 1 Vorraum
- 2 Bad
- 3 Zimmer
- 4 Küche
- 5 Zimmer



A4 M 1:100 0 5

Die in der Planendarstellung 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

## 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 Altbau 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 13 im 2. Obergeschoss

Zum Verkauf gelangt eine charmante, sanierungsbedürftige 2-Zimmer-Wohnung im 2. Obergeschoss eines gepflegten Altbau. Diese Immobilie bietet enormes Potenzial für Eigennutzer mit Gestaltungsfreude oder Investoren auf der Suche nach einer wertsteigernden Möglichkeit.

Diese helle Wohnung im 2. Stock eines gepflegten Wohnhauses bietet auf ca. 66 m<sup>2</sup> viel Potenzial zur individuellen Gestaltung. Sie besteht aus:

- Wohnzimmer
- Schlafzimmer
- Küche
- Badezimmer mit WC

Die Wohnung befindet sich in sanierungsbedürftigem Zustand und eignet sich ideal für Käufer, die ihre eigenen Wohnideen verwirklichen möchten oder eine solide Investition mit Entwicklungsmöglichkeiten suchen.

#### **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. 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