

## HOCHWERTIGE 3 - ZIMMER WOHNUNG / NÄHE U4 STADTPARK



Wohnzimmer (N)

**Objektnummer: 120926**

**Eine Immobilie von My Broker Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Strohgasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1030 Wien
Baujahr:	1963
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	92,00 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	92,00 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche:	92,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	7,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	<b>C</b> 92,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>D</b> 1,98
Kaufpreis:	499.000,00 €
Betriebskosten:	155,49 €
Heizkosten:	68,11 €
USt.:	31,28 €

## Ihr Ansprechpartner

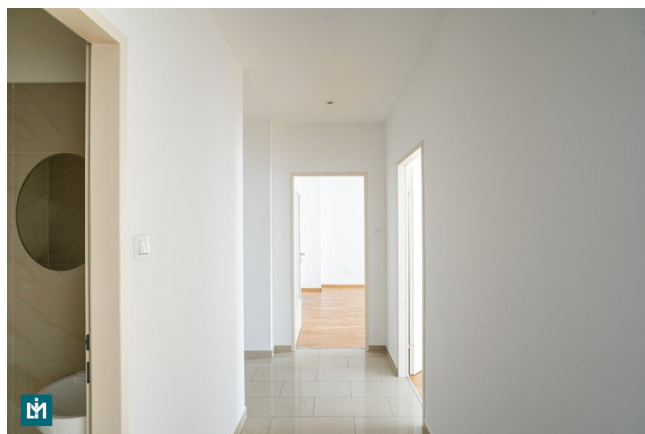
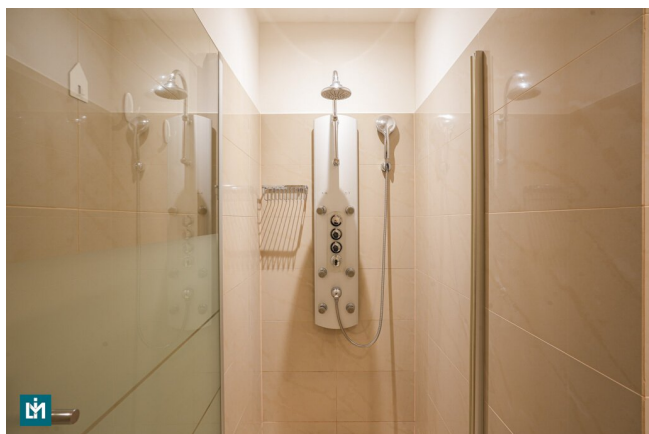


**Daniel Masek**

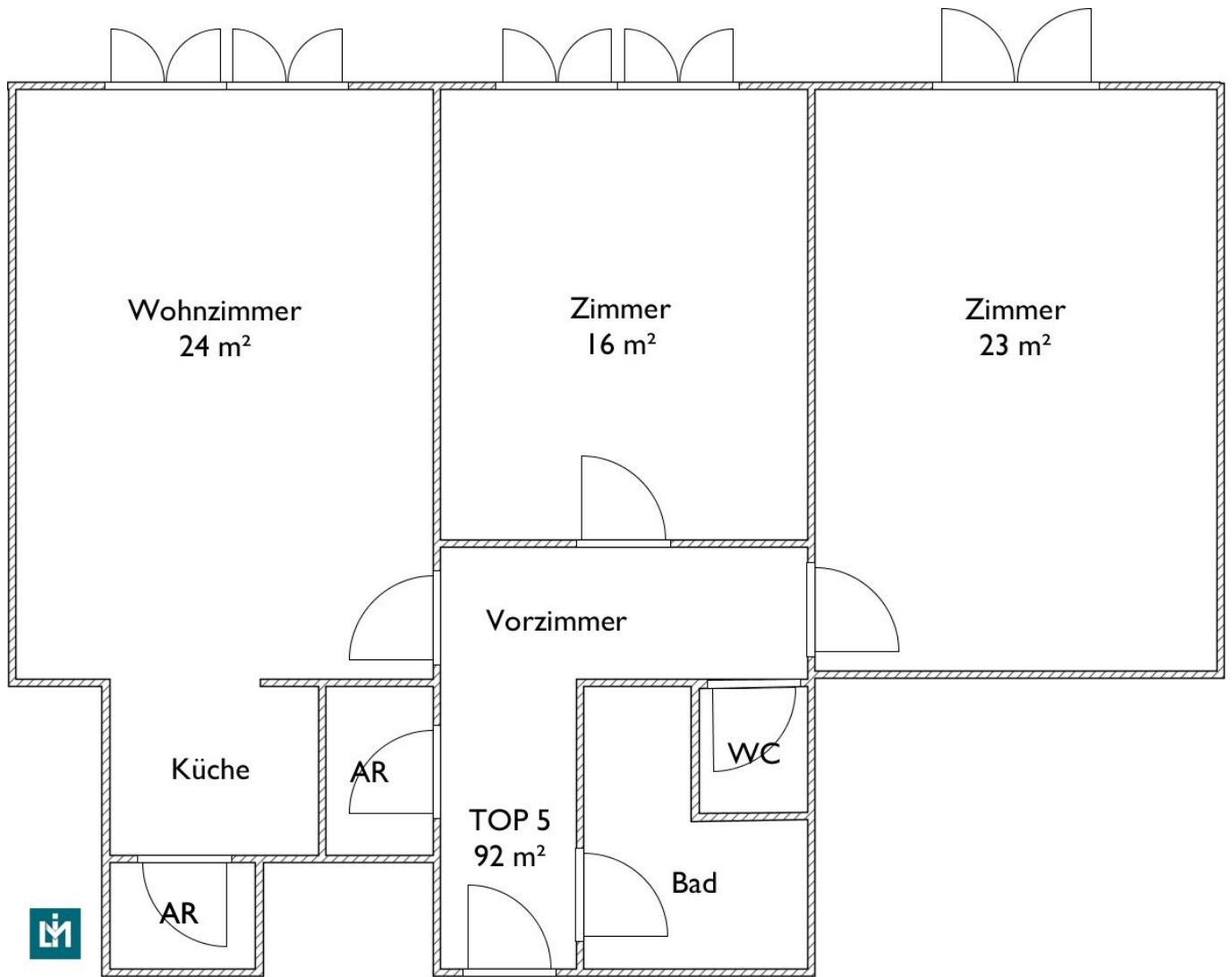
LIM - BROKER GmbH  
Albertgasse 1A  
1080 Wien

T +43 660 18 34 006











## Objektbeschreibung

Zum sofortigen Verkauf gelangt diese **ca. 92m<sup>2</sup>** große **3 - Zimmer Wohnung**, in sehr guter Lage des **3. Wiener Gemeindebezirks (Landstraße)**. Die Immobilie eignet sich ideal für Paare, kleine Familien oder als stilvolle Stadtwohnung mit hervorragender Infrastruktur.

Die nordseitige Lage sorgt für ein ganzjährig angenehmes Raumklima, besonders im Sommer. Das Objekt befindet sich im **2. Liftstock**, in absoluter Ruhelage, ist zentral begehbar und verfügt über eine optimale Raumaufteilung.

Die 3 - Zimmer Wohnung gliedert sich wie folgt:

- Vorzimmer/Flur
- Badezimmer mit Dusche, Wanne, Doppelwaschbecken, Sprossenheizung und Waschmaschinenanschluss
- Separates WC mit Handwaschbecken
- Schlafzimmer mit Wandtresor (ca.23m<sup>2</sup>)
- Kinder/Arbeitszimmer (ca.16m<sup>2</sup>)
- Wohnzimmer (ca.24m<sup>2</sup>)
- Küche mit Vorratskammer
- Abstellraum

Die moderne Küche ist mit allen Geräten ausgestattet. Ein großzügiges **Kellerabteil mit ca. 7m<sup>2</sup>**, ein **Kinderwagen/Fahrradraum** sowie eine **Waschküche** stehen ebenso zur Verfügung. Die Raumhöhe beträgt **2,59m**. Verwaltet wird die Liegenschaft von der **Dr. Christine Hauer Immobilienverwaltung**.

Die Strohgasse zählt zu den beliebtesten Adressen im 3. Wiener Gemeindebezirk. Die unmittelbare Nähe zum **Stadtpark**, zum **Modenapark**, zur **Landstraßer Hauptstraße** sowie zum **Botschaftsviertels** prägt das hochwertige städtische Wohnumfeld.

In fußläufiger Umgebung befinden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants und Dienstleistungsangebote. Die Lage bietet eine perfekte Balance aus urbanem Flair und ruhigen Wohnzonen.

Des Weiteren ist die öffentliche Verkehrsanbindung hervorragend. Keine 5 Gehminuten entfernt befindet sich in der Lisztstraße die Bushaltestelle **4A** (Karlsplatz-Wittelsbachstraße). Die Haltestelle Wien Rennweg liegt im Einschnitt des ehemaligen Wiener Neustädter Kanals unter der Straßenkreuzung des namensgebenden Rennweg mit der Ungargasse bzw. Fasangasse, im Zuge deren sich auch die Straßenbahnlinie **O** (Praterstern-Raxstraße) und **71** (Börsegasse-Kaiserebersdorf) kreuzen. Die Autobuslinie **77A** (Rennweg-Lusthaus) hat hier ihre Endstation. Die Haltestelle der **U4**, Station Stadtpark (Hütteldorf-Heiligenstadt) ist innerhalb von 8 Gehminuten zu erreichen.

**HINWEIS: SOFERN BEDARF BESTEHT, KÖNNEN WIR GERNE DIE KAUFVERTRAGSERRICHTUNG FÜR 1% ZZGL. 20% UST. ÜBERNEHMEN. AUCH BEI DER FINANZIERUNG KÖNNEN WIR IHNEN GERNE WEITERHELFFEN. FÜR WEITERE FRAGEN STEHT IHNEN HERR DANIEL MASEK SEHR GERNE TELEFONISCH UNTER 0660 / 18 34 006 ODER PER E-MAIL AN DM@LIM-BROKER.AT ZUR VERFÜGUNG.**

*Entsprechend dem bestehenden Geschäftsgebrauch ist LIM-BROKER GmbH (im Folgenden „LB“) als Doppelmakler tätig. Es wird hiermit ausdrücklich darauf hingewiesen, dass LB mit dem zu vermittelnden Dritten in einem familiären bzw. wirtschaftlichen Naheverhältnis steht. Die Angaben zu dem angebotenen Objekt erfolgen mit der Sorgfalt eines ordentlichen Immobilienmaklers; für die Richtigkeit der Angaben durch Dritte, insbesondere den Verfügungsberechtigten des Objektes, wird jedoch keinerlei Gewähr geleistet. Es wird hiermit weiters ausdrücklich festgehalten, dass durch Anfrage zu einem Objekt zwischen dem anfragenden Interessenten (im Folgenden „Auftraggeber“) und LB ein Maklervertrag zustande kommt und vereinbarungsgemäß im Falle eines Abschlusses mit dem Auftraggeber oder einem von diesem namhaft gemachten Dritten LB ein Honoraranspruch gegenüber dem Auftraggeber (lt. Honorarverordnung für Immobilienmakler, BGBl. 262 und 297/1996) in Höhe von 3% des Kaufpreises bzw. 3 (bei sonstigen Objekten, insbesondere Gewerbeobjekten) Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt. entsteht. Festgehalten wird ferner, dass vereinbarungsgemäß bei LB ein Provisionsanspruch in dieser Höhe dem Auftraggeber gegenüber auch dann entsteht, wenn gemäß § 15 MaklerG (i) das im Maklervertrag bezeichnete Geschäft wider Treu und Glauben nur deshalb nicht zustande kommt, weil der Auftraggeber entgegen dem bisherigen Verhandlungsverlauf einen für das Zustandekommen des Geschäfts erforderlichen Rechtsakt ohne beachtenswerten Grund unterlassen; oder (ii) mit dem vermittelten Dritten ein anderes als ein zweckgleichwertiges Geschäft zustande kommt, sofern die Vermittlung des Geschäfts in den Tätigkeitsbereich von LB fällt; oder (iii) das im Exposé bzw. vertraglich bezeichnete Geschäft nicht mit dem Auftraggeber, sondern mit einer*



*anderen Person zustande kommt, weil der Auftraggeber dieser die ihm von LB bekanntgegebene Möglichkeit zum Abschluss mitgeteilt hat oder das Geschäft nicht mit dem vermittelten Dritten, sondern mit einer anderen Person zustande kommt, weil der vermittelte Dritte dieser die Geschäftsgelegenheit bekanntgegeben hat, oder (iv) das Geschäft nicht mit dem vermittelten Dritten zustande kommt, weil ein gesetzliches oder ein vertragliches Vorkaufs-, Wiederkaufs- oder Eintrittsrecht ausgeübt wird. Es gelten die allgemeinen Geschäftsbedingungen von LB (abrufbar unter: <https://www.lim-broker.at/assets/AGB.pdf>), auf die hiermit ausdrücklich hingewiesen wird.*

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <250m  
Apotheke <250m  
Klinik <250m  
Krankenhaus <750m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m  
Kindergarten <250m  
Universität <250m  
Höhere Schule <750m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <250m  
Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <250m  
Post <250m  
Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <250m  
U-Bahn <750m  
Straßenbahn <250m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap