

## Ruhige 2-Zimmer-Wohnung mit gewerblicher Widmung - in Top-Lage des 7. Bezirks - mit hofseitiger Terrasse



**Objektnummer: 21726**  
**Eine Immobilie von IMMOfair**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Kaiserstraße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1070 Wien
Baujahr:	1991
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	59,49 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	74,06 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Kaufpreis:	299.000,00 €
Betriebskosten:	243,12 €
USt.:	48,62 €
Provisionsangabe:	

10.764,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Michelle Heindl**

3SI Makler GmbH  
Tegetthoffstraße 7  
1010 Wien









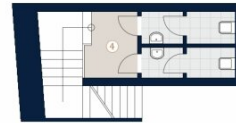
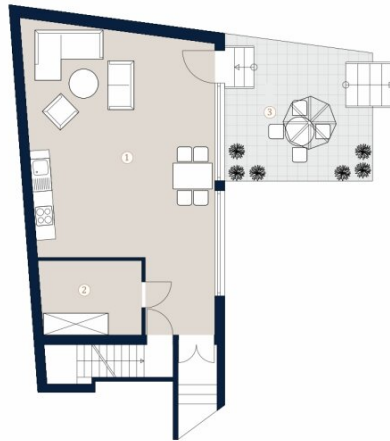
**3SI** MAKLER

Kaiserstrasse 119  
1070 Wien

Top 2 • EG

Wohnfläche ca. 59,49 m<sup>2</sup>  
Terrasse ca. 14,57 m<sup>2</sup>

- 1 Wohnen/Küche
- 2 Zimmer
- 3 Terrasse
- 4 Bad (KG)



# Objektbeschreibung

## Top 2

Diese stilvolle 2-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss einer eleganten Liegenschaft, bietet auf 59,49 m<sup>2</sup> Wohnfläche ein offenes Raumkonzept mit viel Tageslicht.

Der Blick vom Schlaf- und Wohnzimmer in den begrünten Innenhof rundet das Angebot ab und macht diese Wohnung zu einem kleinen Schmuckstück.

Zusätzlich verfügt die Wohnung über eine eigene Terrassenfläche im Innenhof mit ca. 14,57 m<sup>2</sup>, die zum Verweilen und Entspannen einlädt.

Ebenso ist der Wohnung ein Lager (im hauseigenen Keller) mit ca. 35 m<sup>2</sup> zugeordnet, welches im Kaufpreis enthalten ist.

### Raumaufteilung:

- Offenes Raumkonzept
- Vollmöblierte Wohnküche
- Schlafzimmer
- Badezimmer + separates WC (in eigenem Bereich)
- Terrasse

## Lage

Die Kaiserstraße 119 befindet sich im 7. Wiener Gemeindebezirk Neubau, einem innerstädtischen, lebendigen und stark nachgefragten Stadtteil. Die Kaiserstraße ist eine bedeutende Verkehrsachse, die eine direkte Verbindung zwischen Mariahilfer Straße, Gürtel und Lerchenfelder Straße herstellt. Die Lage ist urban geprägt und weist eine hohe Frequenz an Fußgängern sowie motorisiertem Verkehr auf. Die öffentliche Verkehrsanbindung ist sehr gut, insbesondere durch die Straßenbahnlinie 5 direkt vor der Liegenschaft sowie weitere

Linien und U-Bahn-Anschlüsse in fußläufiger Distanz. Das unmittelbare Umfeld bietet eine ausgeprägte Nahversorgung mit Gastronomie, Einzelhandel und Dienstleistungsbetrieben. Der Bezirk Neubau gilt als attraktiver Standort für Büros, Kreativwirtschaft, Start-ups und urbane Wohnnutzung. Die Bebauung ist typisch innerstädtisch mit überwiegend geschlossener Bauweise und gemischter Nutzung. Die Lage profitiert von der Nähe zur Mariahilfer Straße als einer der wichtigsten Einkaufsstraßen Wiens. Insgesamt handelt es sich um eine zentrale, gut erreichbare und wirtschaftlich attraktive Mikrolage. Die Adresse eignet sich besonders für Nutzungen, die von Sichtbarkeit, Frequenz und urbanem Umfeld profitieren.

## **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. Letztlich weisen wir darauf hin, dass wir als Doppelmakler tätig sind und ein familiäres/wirtschaftliches Naheverhältnis zwischen der 3SI Makler GmbH und der Verkäuferin besteht.

Die Vertragserrichtung und Treuhandabwicklung ist gebunden an die Kanzlei Engindeniz Rechtsanwälte, Marc-Aurel-Straße 6/5, 1010 Wien. Die Kosten betragen 1,5 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt. sowie Barauslagen und Beglaubigung. Bei Fremdfinanzierung erhöht sich das Honorar auf 1,8 % vom Kaufpreis zzgl. Barauslagen und Beglaubigung.

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.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <250m

Apotheke <250m

Klinik <250m

Krankenhaus <1.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <250m  
Universität <500m  
Höhere Schule <500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <250m  
Einkaufszentrum <2.000m

**Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <750m

**Verkehr**

Bus <250m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <250m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap