

**Stilvolle City-Wohnung, vollmöbliert - Nähe Getreidemarkt
und Naschmarkt**



Objektnummer: 21756
Eine Immobilie von IMMOfair

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Fillgradergasse 15
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1060 Wien, Mariahilf
Baujahr:	1902
Möbliert:	Voll
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	44,80 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 95,70 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,21
Kaufpreis:	385.000,00 €
Betriebskosten:	90,21 €
USt.:	9,02 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

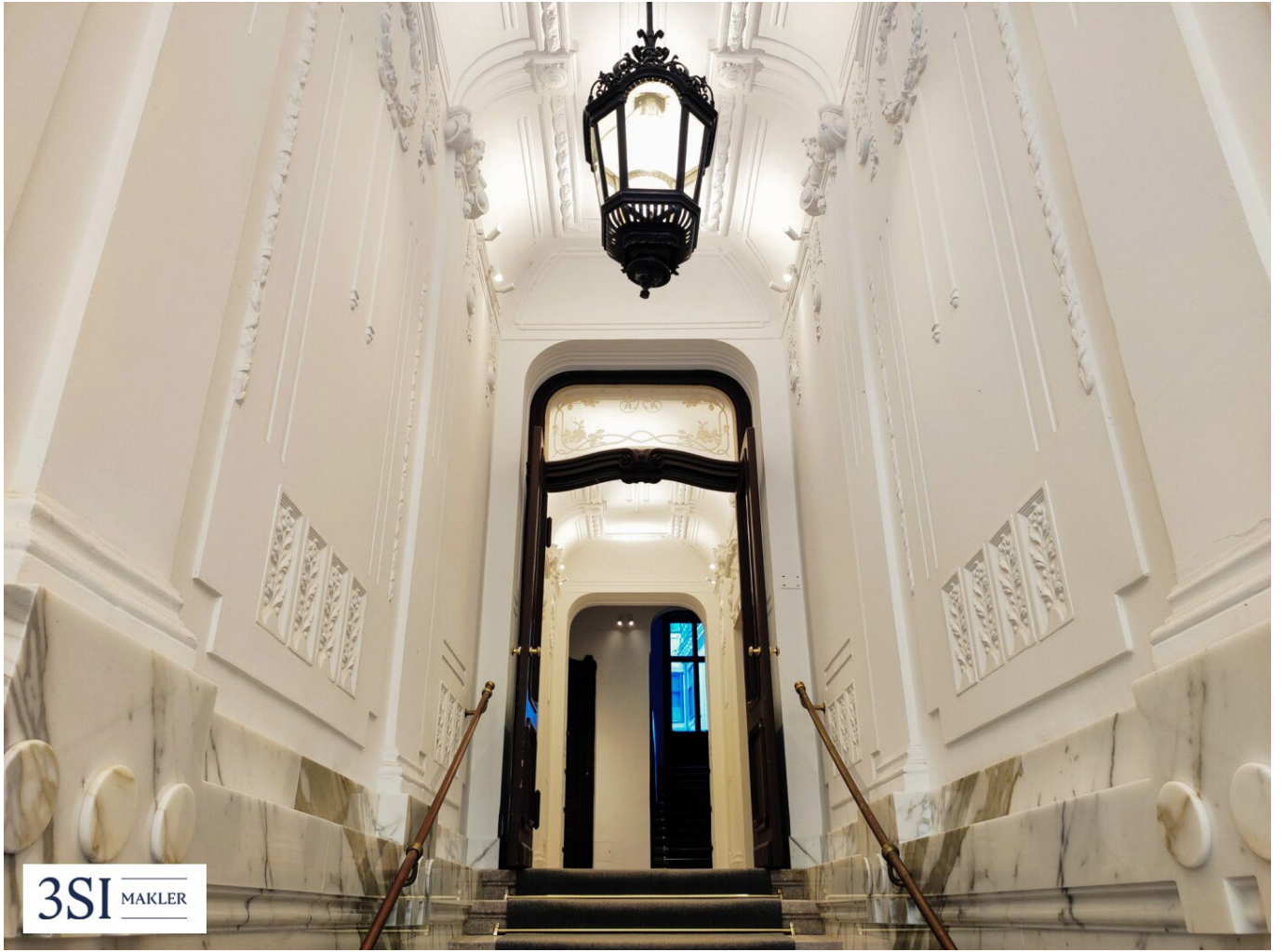
Ihr Ansprechpartner

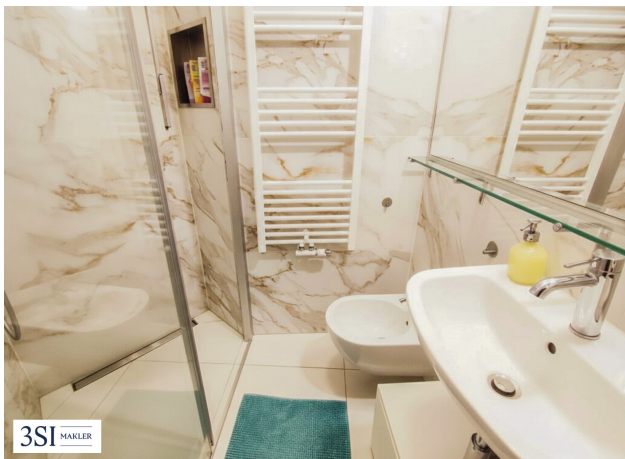
Christina Radel

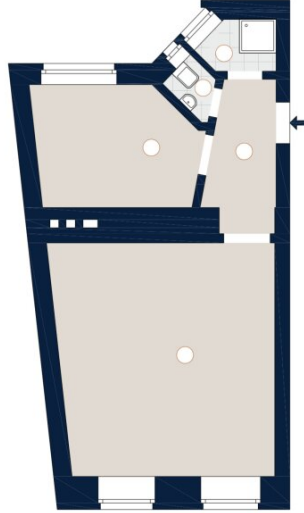
3SI Makler GmbH
Tegetthoffstraße 7
1010 Wien

T +43 1 607 58 58 - 83
H +43 660 70 41 725
F +43 1 607 55 80

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.







Bei Immobilien zu Hause.

Objektbeschreibung

Dieses charmante Wohnhaus aus dem Jahr 1902 vereint historischen Flair mit urbanem Lebensgefühl. Hier erwartet Sie höchster Wohnkomfort in einer der begehrtesten Gegenden Wiens – in unmittelbarer Nähe zum 1. Bezirk.

Über das elegante Entrée des stilvollen Gebäudes gelangen Sie in die gepflegte Wohnung im Hochparterre. Die Wohnung wurde vor zwei Jahren mit viel Anspruch an Qualität saniert und präsentiert sich in modernem, stilvollem Wohnambiente. Über den zentralen Vorraum sind alle Räume begehbar. Der großzügige Wohnraum verfügt über eine hochwertige, offene Küche, die sich nahtlos in den Raum fügt. Im hofseitigen Schlafzimmer finden Sie den idealen Platz für entspannte Stunden. Das geschmackvolle Bad ist mit einer geräumigen Walk-in-Dusche und einem Bidet ausgestattet; die separate Toilette verfügt über ein Handwaschbecken.

Über Ihr Smartphone steuern Sie bequem von überall den elektronischen Türöffner (NUKI) sowie die Raumtemperatur per tado°-App.

Die Wohnung wird voll möbliert verkauft. Perfekt geeignet für Singles oder Paare, die hochwertigen Wohnkomfort in zentraler Lage und das pulsierende Stadtleben genießen möchten.

Raumaufteilung

- Wohnküche
- Schlafzimmer
- Bad mit Dusche
- Separate Toilette
- Vorraum

Ausstattung

- Gasetagenheizung

- Syncro Parquet
- NUKI - elektronischer Türöffner
- tado° - Steuerung der Raumtemperatur

Lage

Das belebte Viertel am unteren Abschnitt der Gumpendorfer Straße, in der Nähe des Naschmarkts und des 1. Bezirks, überzeugt durch eine pulsierende, trendige Atmosphäre. Zahlreiche kleine Boutiquen, erstklassige Restaurants und gemütliche Cafés – darunter das Phil, das Café Sperl und das Top Kino mit seinem modernen Barbereich – laden zum Verweilen ein.

Die Nähe zu beliebten Erholungs- und Freizeitangeboten wie dem MuseumsQuartier oder dem Burggarten erhöht die Lebensqualität dieser Adresse noch weiter.

Die öffentliche Verkehrsanbindung ist hervorragend: In Gehweite befinden sich die U2-Station MuseumsQuartier sowie die Buslinie 57A, und weitere Straßenbahn- und Buslinien erreichen Sie ebenfalls bequem.

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% MwSt. Diese Provisionspflicht besteht auch dann, wenn Sie die Ihnen überlassenen Informationen an Dritte weitergeben. Es besteht ein wirtschaftliches Naheverhältnis zum Verkäufer.

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <75m
Apotheke <50m
Klinik <375m
Krankenhaus <1.200m

Kinder & Schulen

Schule <425m
Kindergarten <100m
Universität <300m
Höhere Schule <875m

Nahversorgung

Supermarkt <100m
Bäckerei <150m
Einkaufszentrum <350m

Sonstige

Geldautomat <175m
Bank <175m
Post <400m
Polizei <375m

Verkehr

Bus <75m
U-Bahn <250m
Straßenbahn <425m
Bahnhof <250m
Autobahnanschluss <3.875m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap