

## **Renovierungsbedürftige Garçonnière in klassischem Gründerzeithaus in U-Bahn-Nähe**



**Objektnummer: 211**

**Eine Immobilie von Marker Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1150 Wien
<b>Baujahr:</b>	1871
<b>Zustand:</b>	Teil_vollrenovierungsbed
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	39,81 m²
<b>Nutzfläche:</b>	39,81 m²
<b>Zimmer:</b>	1
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	4,57 m²
<b>Heizwärmebedarf:</b>	E 183,90 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	E 2,66
<b>Kaufpreis:</b>	149.000,00 €
<b>Kaufpreis / m²:</b>	3.742,78 €
<b>Betriebskosten:</b>	86,09 €
<b>USt.:</b>	8,61 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

5.364,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Dieter Marker**

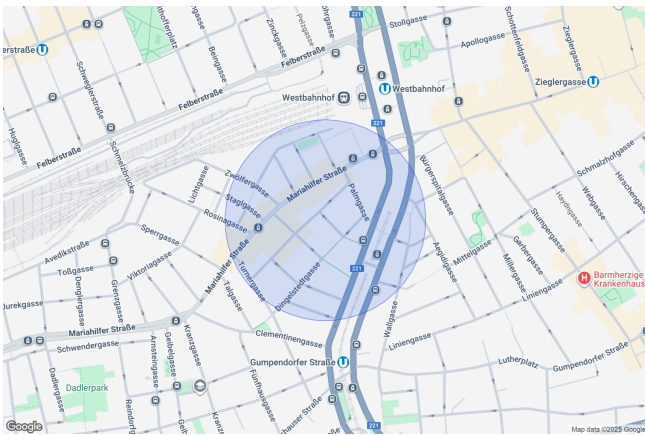
Marker Immobilien GmbH











## Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine **kleine, renovierungsbedürftige Altbauwohnung** im 3. Obergeschoss eines **klassischen Wiener Gründerzeit-Zinshauses der Jahrhundertwende**. Das imposante Wohnhaus verfügt über eine ansprechende, gegliederte Fassade mit klassischen Stilelementen des Neoklassizismus und befindet sich unweit der belebten **Mariahilfer Straße**.

Die kleine Wohnung beinhaltet neben dem geräumigen **Wohn-/Schlafraum** noch eine **kleine Küchenzeile, Vorraum** sowie **Bad mit WC**. Das Verkaufsobjekt verfügt über die für Altbauwohnungen charakteristische **Raumhöhe**. Aufgrund der zentralen Mikrolage birgt die Wohnung neben dem langfristigen Potential für ein gemütliches Zuhause auch die Möglichkeit zur Kapitalanlage mit Wertsteigerung bei entsprechender Vermietung.

### Fakten & Daten

- Zentrale Lage in U-Bahn-Nähe
- 1871 errichtetes Gründerzeit-Zinshaus mit gegliederter Fassade
- 1-Zimmer-Wohnung
- ca. 40 m² Wohnfläche
- Vorraum
- Badezimmer mit Toilette
- Kellerabteil
- Gasetagenheizung

## **Ausstattung**

- Parkettboden im Wohn-/Schlafraum
- Fliesenböden in Küche, Vorzimmer, Bad und WC
- Doppelflügeltüre
- Badezimmer mit Dusche, Waschbecken und WC
- Klassische Doppelkastenfenster

## **Lage und Infrastruktur**

Die Mikrolage rund um der zum Verkauf stehenden Liegenschaft ist äußerst attraktiv und bietet eine gelungene Kombination aus urbanem Leben und ausgezeichneten Verkehrsanbindungen. Nur wenige Gehminuten von der belebten Mariahilfer Straße entfernt, profitieren zukünftige Bewohner und Besucher von einer Vielzahl an Einkaufsmöglichkeiten, Cafés und kulturellen Angeboten. Die Nähe zum Westbahnhof, einem der wichtigsten Verkehrsknotenpunkte Wiens, sorgt für eine ideale Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz. Die Wiener Innenstadt sowie zahlreiche touristische Attraktionen sind mittels öffentlicher Nahverkehrsmittel schnell und einfach erreichbar.

Die Infrastruktur in dieser Gegend ist hervorragend - sämtliche Geschäfte und Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in Geknähe.

## **Verkehrsanbindung**

U-Bahn-Linie U3 - Station Westbahnhof ca. 250 m

U-Bahn-Linie U6 - Station Westbahnhof ca. 250 m

Westbahnhof (Fernzüge, Regionalzüge, S-Bahn) - ca. 350 m

Straßenbahnlinie 6, 18, 52, 60 - in wenigen Minuten fußläufig erreichbar

Buslinie 57A - ca. 450 m

## **Sonstiges**

Die **Vertragsserrichtung und Abwicklung der Treuhandschaft** erfolgt durch die **Rechtsanwaltskanzlei WEIK Rechtsanwälte**, Wallnerstraße 2/28, 1010 Wien - die **Kosten hierfür betragen 1,5% des Kaufpreises**.

Derzeit verfügt die Liegenschaft über keinen Personenaufzug.

Wir ersuchen um Verständnis, dass wir aufgrund unserer Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer / der Eigentümerin nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Adresse, Telefonnummer, E-Mail) bearbeiten können.

Sämtliche Angaben zum beschriebenen Verkaufsobjekt sind ohne Gewähr und basieren auf Informationen und Unterlagen, die vom Eigentümer der Liegenschaft bzw. Dritten zur Verfügung gestellt wurden. Für Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität aller Angaben und Abmessungen wird keine Gewähr übernommen. Allfällige Änderungen, Irrtümer, Satz- und Druckfehler vorbehalten.

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 <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m



Einkaufszentrum <1.000m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap