

**Stadtpark-Nähe: Wunderschönes 4 Zimmer-Eigentum im  
revitalisierten Altbau - 1030 Wien**



Wohnzimmer

**Objektnummer: 7730**

**Eine Immobilie von Sitarz & Partner Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1030 Wien
<b>Baujahr:</b>	1913
<b>Zustand:</b>	Voll_saniert
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	103,80 m²
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 98,40 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 1,91
<b>Kaufpreis:</b>	869.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	309,54 €
<b>USt.:</b>	30,95 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

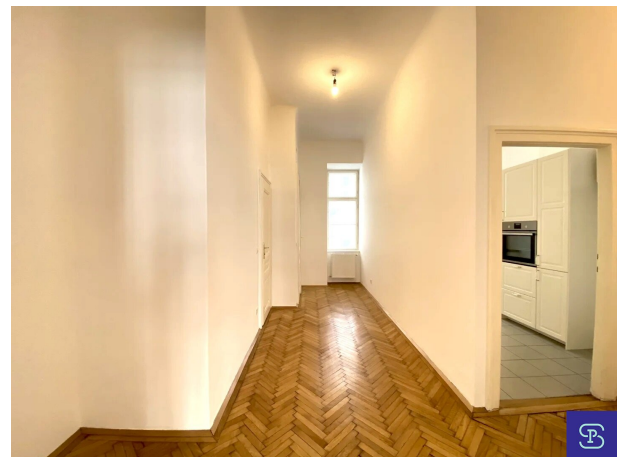
## Ihr Ansprechpartner

**Mag. Astarte Aichholzer**

Sitarz & Partner Immobilien GmbH  
Kantgasse 1/ 2.OG  
1010 Wien

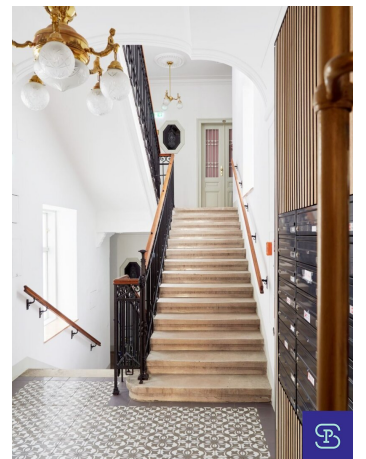
T +43 664 401 96 53  
H +43 664 401 96 53

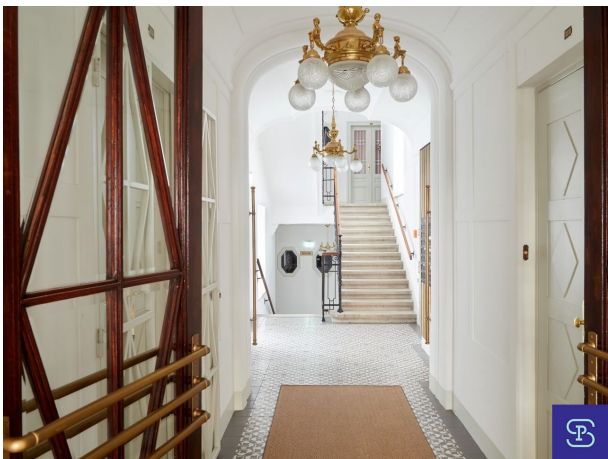
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.















MEZZANIN

TOP 13  
WOHNFLÄCHE 103,80 m<sup>2</sup>

10 cm

5

0

N



LAGE



## Objektbeschreibung

### **Sanierter 104m<sup>2</sup> Altbau mit 4 Zimmern Nähe Arenbergpark mit optionalem Balkon\***

Dieser wunderschöne Stilaltbau (Baujahr 1913) wurde komplett revitalisiert und bietet Wohngefühl mit klassischer Eleganz. Die Wohnung liegt im 1. Liftstock und besticht mit einer hervorragenden Raumaufteilung und einer modernen Ausstattung. Eine ideale Stadtwohnung, sie ist ruhig gelegen in den Garten blickend und besteht aus zentralem Vorraum, WC, separate Küche, Badezimmer, Wohnzimmer, 3 Schlafzimmern, und **\*Balkon optional**.

**Ausstattung:** Hochwertige Parkettböden, Einbauküche mit Geräten, Gasetagenheizung, geschmackvolles Fliesenbad mit Wanne und Waschtisch, separate Toilette, Kastenfenster, Kellerabteil, Lift,.

**\* Balkon:** Es besteht die Möglichkeit, auf eigene Kosten einen Balkon zum Innenhof (ca. 7m<sup>2</sup>, südseitig) zu errichten.

Die Wohnung befindet sich in der Neulinggasse, in unmittelbarer Nähe zum Arenbergpark. Eine sehr gute, wie auch beliebte Wohnlage, die mit ihrer Infrastruktur, unzähligen Geschäften und Restaurants, sowie einer guten öffentlichen Anbindung überzeugt. Zur Landstraßer Hauptstraße sind es ebenfalls nur wenige Gehminuten.

**Bitte beachten Sie in diesem Gebäude auch weitere verfügbare Wohnungen von 55m<sup>2</sup> - 104m<sup>2</sup> auf unserer Homepage!**

**Kaufpreis € 869.000,-**

Bk netto € 309,54

Reparaturrücklage € 117,29

Vermittlungsprovision 3% vom KP zuzügl. 20% USt.

**KONTAKT: Anfragen bitte nur per Email-Anfragefunktion! Keine telefonische Terminvergabe!**

**Besuchen Sie für unsere weiteren Angebote bitte auch unsere Homepage: [www.sitarz.at](http://www.sitarz.at)**

*Der Käufer zahlt im Erfolgsfall an die Firma Sitarz & Partner Immobilien GmbH eine Maklerprovision in Höhe von 3% des Kaufpreises zzgl. 20% Ust. Die Provision errechnet sich*



*aus dem beurkundeten Kaufpreis. Ausdrücklich vereinbart wird dieser Provisionsanspruch in gleicher Höhe auch für die in § 15 MaklerG vorgesehenen Fälle (Unterlassung eines notwendigen Rechtsaktes wider Treu und Glauben, Abschluss eines zweckgleichen Geschäftes, Abschluss mit einem Dritten aufgrund der Weitergabe der Abschlussmöglichkeit, Ausübung eines Vorkaufs-, Wiederkaufs- oder Eintrittsrechtes). Wir halten fest, dass Ihnen dieses Objekt erstmals durch unsere Tätigkeit als Immobilienmakler bekannt wurde. Falls Ihnen dieses Objekt bereits als verkauf- oder vermietbar bekannt ist, ersuchen wir innerhalb von 3 Werktagen um Ihre schriftliche Nachricht, ansonsten gilt die Provisionsregelung als vereinbart. Bei den Größen und Ertragsangaben handelt es sich um die von Abgeber/in (Eigentümer/in bzw. Hausverwaltung) zur Verfügung gestellten Informationen. Die Angaben wurden von uns kontrolliert, eine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Letztstand müssen wir allerdings ausschließen. Es wird darauf hingewiesen, dass zwischen dem Abgeber und dem Immobilienmakler ein wirtschaftliches bzw. familiäres Nahverhältnis besteht und der Immobilienmakler auch für diesen tätig ist (Doppelmakler).*

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 <500m

### **Kinder & Schulen**

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

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m

Post <500m  
Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <1.000m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap