

**Lichtdurchflutet, renoviert und großzügig geschnitten -  
Elegante 4-Zimmer-Altbauwohnung mit Weitblick - in  
Top-Lage des 4. Bezirks beim Wiener Hauptbahnhof**



**Objektnummer: 21813**  
**Eine Immobilie von IMMOfair**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Südtiroler Platz 2
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1040 Wien
Baujahr:	1902
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	131,12 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 112,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Kaufpreis:	869.000,00 €
Betriebskosten:	372,77 €
Sonstige Kosten:	80,00 €

## Ihr Ansprechpartner



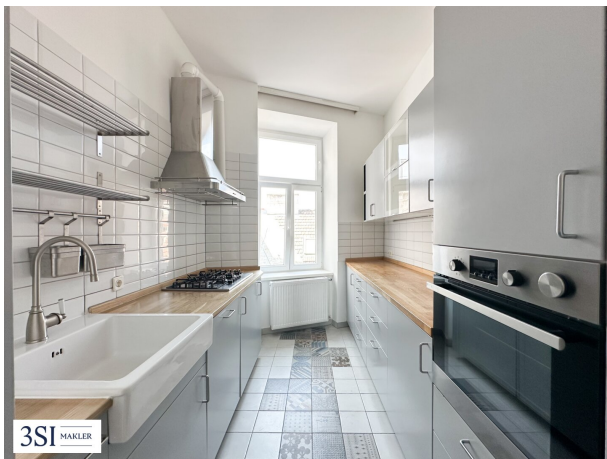
### Lucas Carlsen

3SI Makler GmbH  
Tegetthoffstraße 7  
1010 Wien

T +43 1 607 58 58 - 80  
H +43 699 10 34 29 38  
F +43 1 607 55 80

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

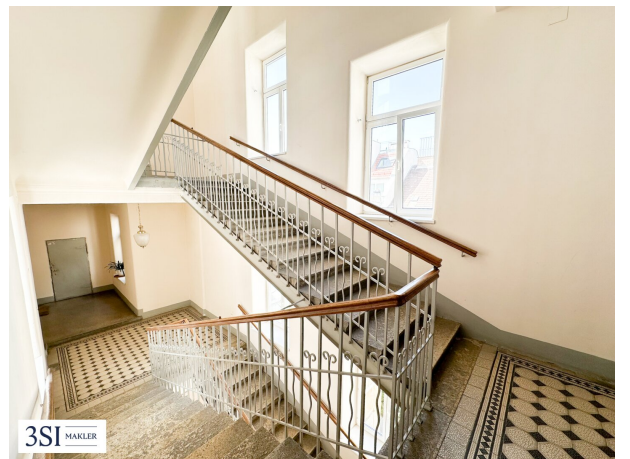








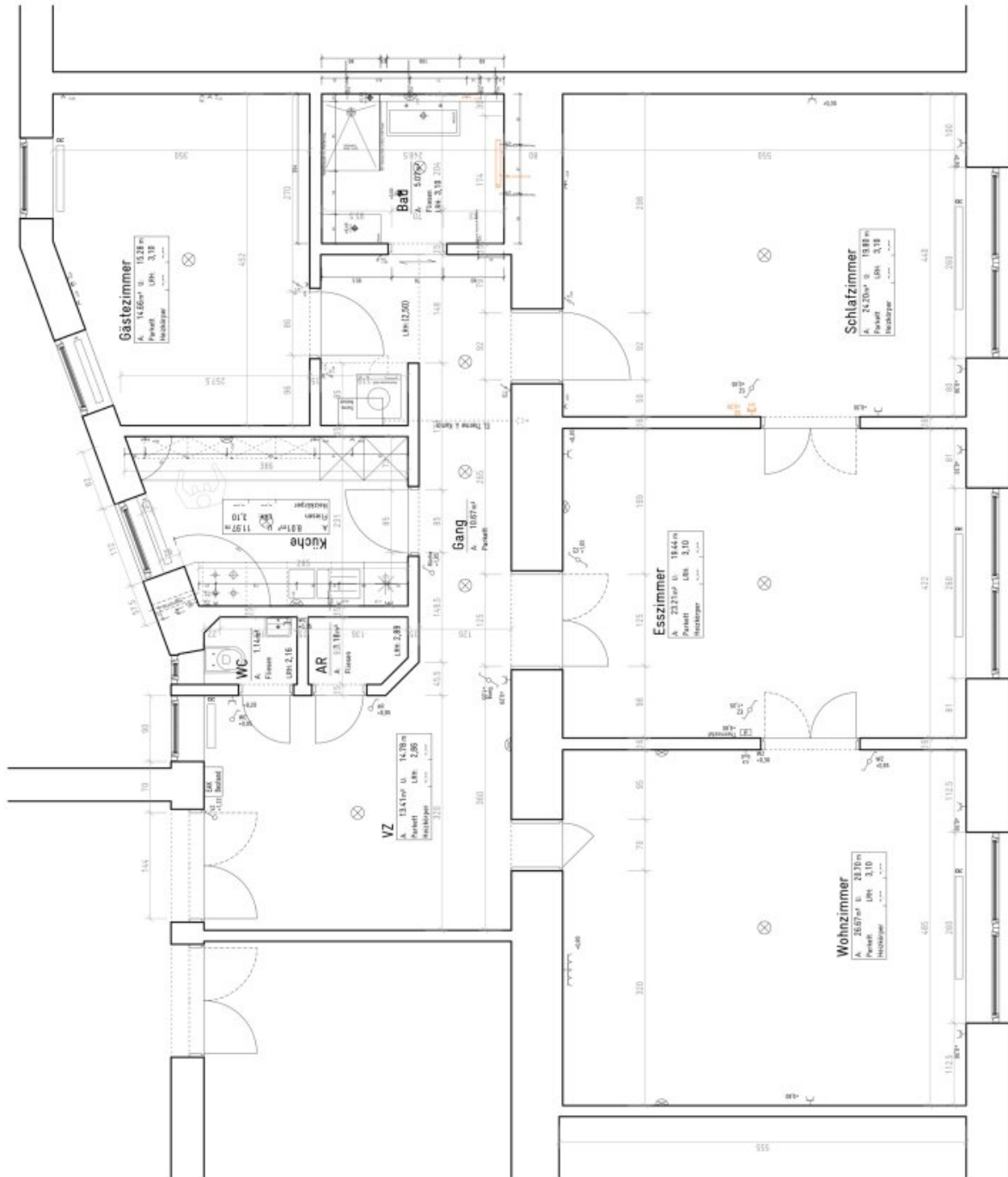






3SI MAKLER

2  
Südfirler Platz



Planer/autor:

**3SI** MAKLER

Planinhalt: <b>GRUNDRISS Naturmaße</b> zum Umbau der Wohnung von Vuk & Ana Pejovic				Maßstab: <b>1:50</b>	
Indexdatum: -----					
Planungsphase:	Stadt:	Gebiet:	Rd:	Plan-Nr.:	<b>ST ER 01-02 -</b>
Bauherr:	Südtiroler Platz 2		Datum:	10/07/2014	Planungsphase:    Planort:    dsg-Nr.:    Nr.:    Index:

# Objektbeschreibung

## Die Wohnung: Top 25

Diese lichtdurchflutete 4-Zimmer-Altbauwohnung mit ca. 131 m<sup>2</sup> Wohnfläche bietet aufgrund ihres smart durchdachten Grundrisses viel Platz und eine gute Basis für ein gemütliches Zuhause sowohl für anspruchsvolle Singles und Paare als auch für Familien.

Hohe Decken, klassische Altbaudetails und eine großzügige Raumaufteilung sorgen für ein angenehmes Wohngefühl. Durch die unmittelbare Umgebung sowie den uneinsichtigen Blick auf die Bäume des Südtiroler Platzes ist eine vollständige Privatsphäre gegeben.

Die Wohnung liegt in einem charmanten und gepflegten Altbau und wurde erst kürzlich renoviert. Hier bleiben keine Wünsche für das perfekte Wohnerlebnis übrig.

Die Aufteilung ist wie folgt:

- Großzügiger Vorraum
- separate Einbauküche mit hochwertigen Geräten
- Schlafzimmer 1
- Schlafzimmer 2
- Schlafzimmer 3
- Wohnzimmer
- Abstellraum
- Badezimmer mit Walk-In-Regendusche, Handtuchheizkörper und Doppelwaschbecken
- Separates WC mit Handwaschbecken und Fenster

## **Lage**

Die Liegenschaft befindet sich in zentraler Lage im 4. Wiener Gemeindebezirk Wieden, direkt am Südtiroler Platz und nur wenige Schritte vom Hauptbahnhof entfernt. Die Umgebung bietet eine ausgezeichnete Infrastruktur mit vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, kulturellen Angeboten sowie medizinischer Versorgung.

Die öffentliche Verkehrsanbindung ist hervorragend: U-Bahn (U1), S-Bahn, Straßenbahn- und Buslinien sind in unmittelbarer Nähe, ebenso nationale und internationale Bahnverbindungen. Grünflächen wie das Belvedere oder der Schweizer Garten sind fußläufig erreichbar und bieten Erholungsmöglichkeiten.

Die Lage vereint urbanes Flair mit hoher Lebensqualität und optimaler Erreichbarkeit.

## **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.

**Sie denken über den Verkauf Ihrer Immobilie nach?**

**Wir erzielen für Sie den bestmöglichen Preis – professionell, diskret und effizient.**

**Auf Wunsch kümmern wir uns auch um Finanzierung, Versicherung und alle weiteren Schritte.**

**Jetzt unverbindlich anfragen!**

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 <25m

Apotheke <300m

Klinik <425m

Krankenhaus <825m

### **Kinder & Schulen**

Schule <375m

Kindergarten <125m

Universität <800m

Höhere Schule <900m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <25m

Bäckerei <75m

Einkaufszentrum <525m

### **Sonstige**

Geldautomat <100m

Bank <250m

Post <375m

Polizei <450m

### **Verkehr**

Bus <100m

U-Bahn <100m

Straßenbahn <100m

Bahnhof <25m

Autobahnanschluss <2.300m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap