

**Entwicklungspotenzial: Stilvoller Altbau mit großzügigem
Raumgefühl im Herzen des 3. Bezirks**



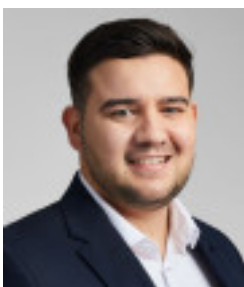
Objektnummer: 21997
Eine Immobilie von IMMOfair

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Untere Viaduktgasse 15
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1030 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	66,00 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 133,90 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,26
Kaufpreis:	279.000,00 €
Betriebskosten:	168,87 €
USt.:	16,89 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mario Häring

3SI Makler GmbH
Tegetthoffstraße 7
1010 Wien





3SI MAKLER



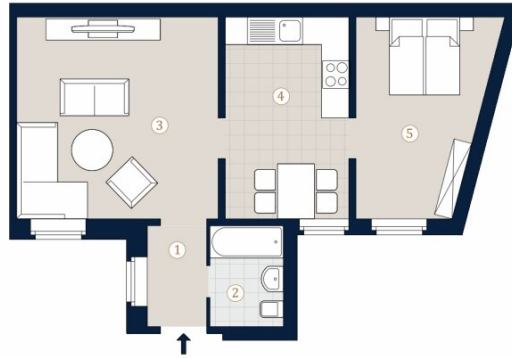
3SI MAKLER

Untere
Viaduktgasse 15
1030 Wien

Top 13 - Stiege 2- 2.OG

Wohnfläche 66,42 m²
Terrasse 0,00 m²

- 1 Vorraum
- 2 Bad
- 3 Zimmer
- 4 Küche
- 5 Zimmer



A4 M 1:100 0 5

Bei Immobilien zu Hause.

Objektbeschreibung

Untere Viaduktgasse

Im Herzen des traditionsreichen 3. Bezirks liegt dieses stilvolle Zinshaus aus der Jahrhundertwende – erbaut um 1900 und geprägt vom klassischen Wiener Altbaucharme. Mit seiner eleganten Fassade, den hohen Räumen und der charakteristischen Bausubstanz bietet das Haus eine außergewöhnliche Gelegenheit für Liebhaber*innen historischer Architektur. Die Liegenschaft umfasst zwei Stiegenhäuser mit jeweils drei Regelgeschoßen. Derzeit stehen fünf Wohnungen im Originalzustand zum Verkauf – ideal für all jene, die den unverfälschten Charakter eines klassischen Wiener Altbaus zu schätzen wissen.

Typische Gründerzeit-Elemente wie großzügige Raumhöhen, klassische Grundrisse und originale Ausstattungsdetails verleihen den Wohnungen ihren besonderen Reiz – ein selten gewordenes Stück Wiener Wohnkultur.

Balkone sind bei einigen Wohnungen möglich! Dies kann beim Kauf mit eingeplant werden.

Wohnen nach Maß

3SI Immogroup bietet Ihnen auch gerne die einzigartige Möglichkeit, mit Ihnen eine Sanierung nach Ihren Wünschen mit höchster Kompetenz durchzuführen.

Die Lage

Die Lage überzeugt durch ihre gelungene Verbindung aus Urbanität und Ruhe: Der Grüne Prater, der Donaukanal, die Innenstadt sowie der Rochusmarkt sind in wenigen Minuten erreichbar. Auch die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist ausgezeichnet – ebenso wie die Nahversorgung und das vielfältige Angebot an Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten.

Öffentliche Verkehrsmittel: Linie 1, Linie O, 4A, 74A, U3, U4 – *Wien Mitte / Landstraße*, S1, S2, S3, S7 – *Schnellbahn-Anschluss Wien Mitte*, CAT – *City Airport Train zum Flughafen Schwechat*

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!

Top 13 im 2. Obergeschoss

Zum Verkauf gelangt eine charmante, sanierungsbedürftige 2-Zimmer-Wohnung im 2. Obergeschoss eines gepflegten Altbaus. Diese Immobilie bietet enormes Potenzial für Eigennutzer mit Gestaltungsfreude oder Investoren auf der Suche nach einer wertsteigernden Möglichkeit.

Diese helle Wohnung im 2. Stock eines gepflegten Wohnhauses bietet auf ca. 66 m² viel Potenzial zur individuellen Gestaltung. Sie besteht aus:

- Wohnzimmer
- Schlafzimmer
- Küche
- Badezimmer mit WC

Die Wohnung befindet sich in sanierungsbedürftigem Zustand und eignet sich ideal für Käufer, die ihre eigenen Wohnideen verwirklichen möchten oder eine solide Investition mit Entwicklungsmöglichkeiten suchen.

Hinweis zur Mietzinsbildung:

Aufgrund der begünstigten und vorzeitigen Rückzahlung des ehemals gewährten Darlehens gemäß Rückzahlungsbegünstigungsgesetz (BGBl. Nr. 336/71 in der Fassung BGBl. Nr. 481/80) unterliegt die Wohnung keiner Mietzinsbeschränkung gemäß dem Mietrechtsgesetz. Die Vermietung erfolgt somit zum freien Mietzins.

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. Es besteht ein wirtschaftliches Naheverhältnis zum Verkäufer.

Die Vertragserrichtung und Treuhandabwicklung ist gebunden an die Kanzlei Mag. Schreiber A-1010 Wien, Schottenring 16. Die Kosten betragen 1,5 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt. sowie Barauslagen und Beglaubigung.

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 <200m
Apotheke <75m
Klinik <750m
Krankenhaus <750m

Kinder & Schulen

Schule <100m
Kindergarten <275m
Universität <450m
Höhere Schule <1.250m

Nahversorgung

Supermarkt <50m
Bäckerei <100m
Einkaufszentrum <625m

Sonstige

Geldautomat <50m
Bank <300m
Post <75m
Polizei <525m

Verkehr

Bus <50m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <50m

Bahnhof <450m

Autobahnanschluss <2.350m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap