

**#SQ - RUHIGE, SANIERUNGSBEDÜRFTIGE 3 ZIMMER  
ALTBAUWOHNUNG MITTEN IM 6ten /HAUS DES MEERES  
- TOP 2**



**Objektnummer: 21654**

**Eine Immobilie von STADTQUARTIER Real Estate Group**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1060 Wien
<b>Baujahr:</b>	1900
<b>Zustand:</b>	Sanierungsbeduerftig
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	77,03 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	77,03 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Kaufpreis:</b>	399.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



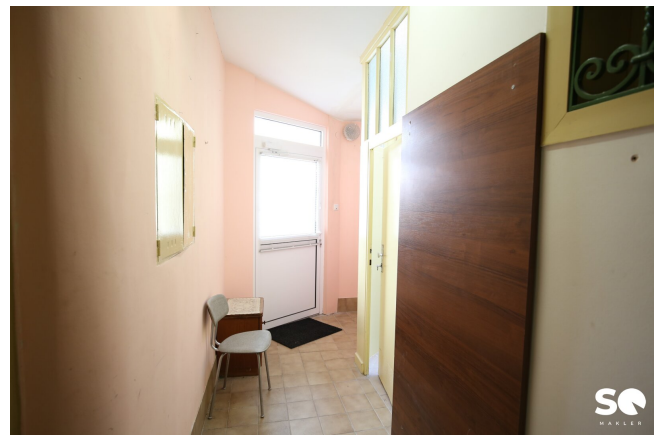
### **BBA Ines Guelmami**

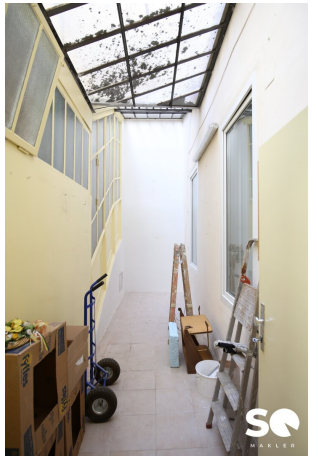
STADTQUARTIER Home GmbH  
Hohenstaufengasse 8/3/6  
1010 Wien

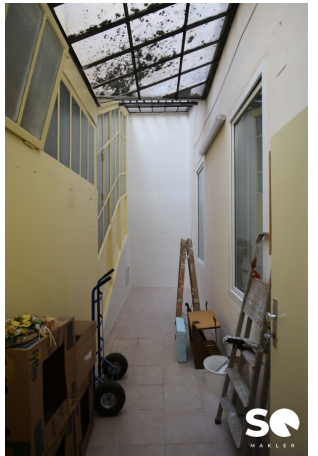
T +43 676 406 03 10  
H +43 676 406 03 10

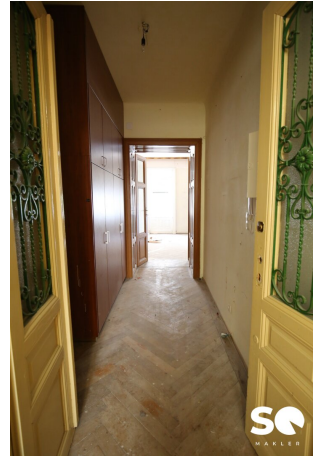














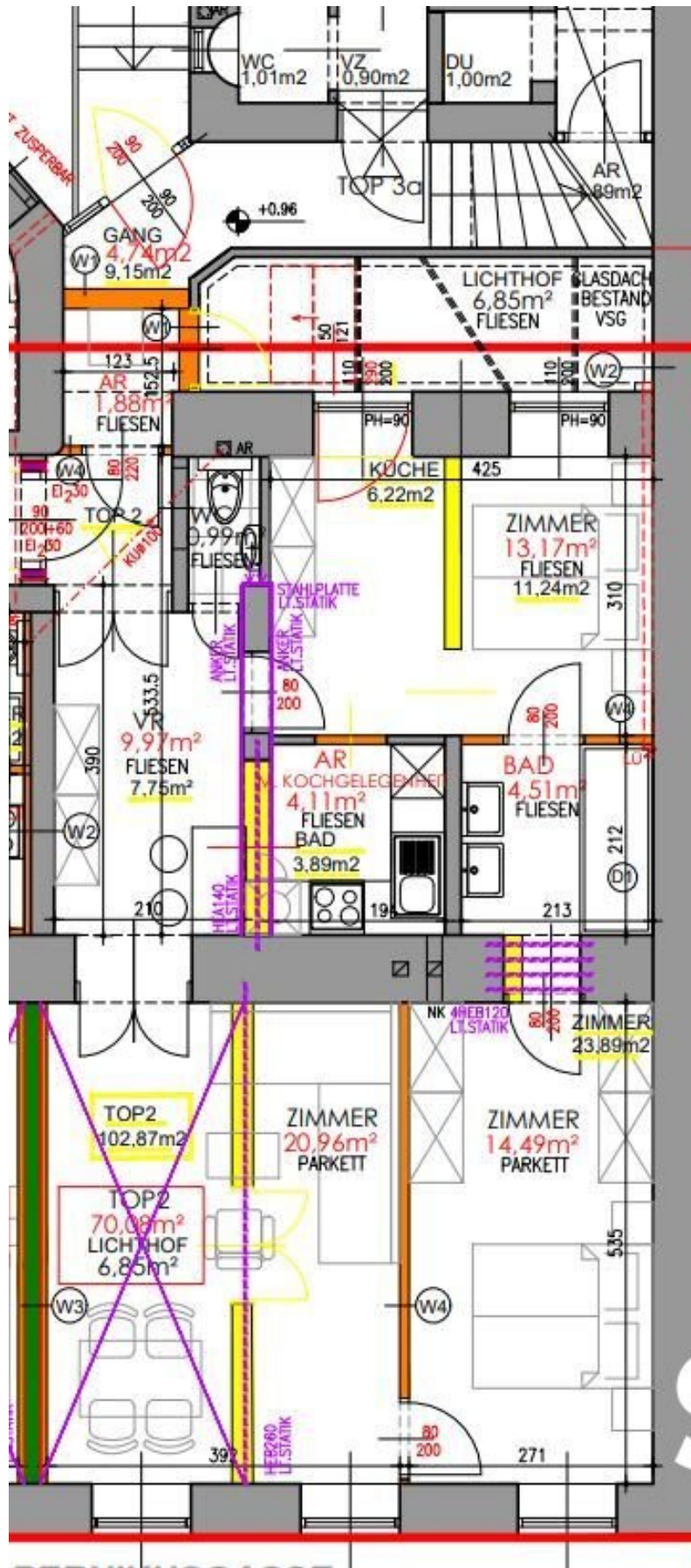




WIEN  
WIR LEITEN DIE ZUKUNFT EIN  
MIT UNS WIRD AUS  
EINER KLEINEN VORSTELLUNG  
GROSSES KINO.

Wir sorgen schon heute  
Glasfasernetz von morgen  
[www.wirermetze.at](http://www.wirermetze.at)

**SO**  
MAKLER



BKL WGV 1.7,5Mg  
 BB2-BEGRUNTE  
 FLACHDACHERN

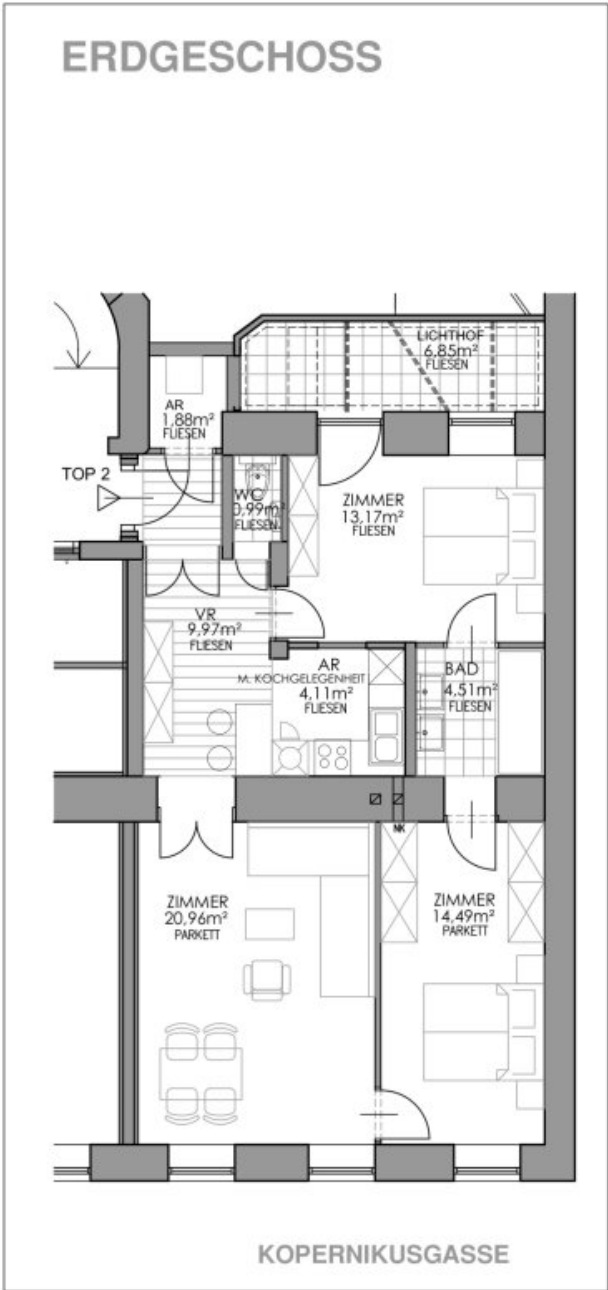
Baufuchtlinie  
 BKL WIV18Mg

1250

BKL WIV13Mg  
 Baulinie

1060 WIEN

# ERDGESCHOSS



# TOP 2

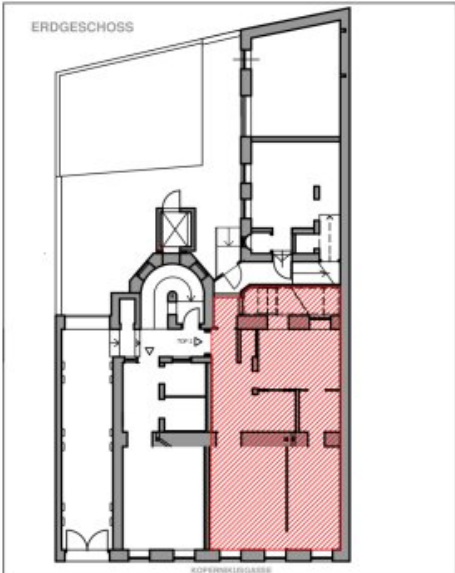
EG

NUTZFLÄCHE : 70.08M<sup>2</sup>  
LICHTHOF : 6,85M<sup>2</sup>

LAGEPLAN M1:1000



ERDGESCHOSS



## Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt eine sehr nette sanierungsbedürftige 3 Zimmer Altbauwohnung, gleich ums Eck vom Haus des Meeres und des Apollo Kinos. Die Mariahilferstraße ist in nur 2 Gehminuten erreichbar. Die Wohnung liegt im Hochparterre /EG eines Jahrhundertwendhauses mit glatter Fassade. Nachdem die Straße leicht bergauf verläuft fühlt man sich wie in einer Wohnung die im ersten Stock liegt. Das Gebäude wurde mit einem Personenlift ausgestattet, welcher noch nicht in Betrieb genommen ist. Das Dachgeschoss ist bereits ausgebaut. Das Gebäude verfügt über einen schönen Eingang. Die Wohnung ist mit dem Hauptzimmer, straßen - und westseitig ausgerichtet und ruhig in einer Seitengasse der Gumpendorferstraße gelegen

### **Eckdaten im Überblick:**

WNFL. : ca. 77,03m<sup>2</sup>

Zimmer: 3

WC: separat

Küche: 1

Bad: Doppelwaschbecken, Badewanne

### **Beschreibung:**

Wohnungseingang, linker Hand befindet sich ein Abstellraum, rechter Hand betreten Sie die den geräumigen Vorraum der Platz für Ihre Garderobe bietet, hier finden Sie auch das separate WC vor.

Vom Vorraum aus gelangen Sie dann in ein ca. 13m<sup>2</sup> großes Schlafzimmer, mit ensuite Zugang ins Badezimmer als auch zum Atrium welches zur Zeit verglast ist und durch welches Licht von Oben in den hinteren Teil der Wohnung fließt.

Vom Vorraum weg betreten Sie dann auch einen Raum in welchem die Küche untergebracht werden kann. Durch eine doppelte Flügeltüre gelangen Sie ins Wohnzimmer (straßenseitig ) und zweiten Schlafzimmer.

Der Plan wurde seitens des jetzigen Eigentümers bei der MA37 eingereicht und wird mit deren Absprache auch so genehmigt. Individuelle Umplanung ist möglich.

Das Haus befindet sich zur Zeit in Parifizierung. Wohnungseigentum in Begründung.

**Kosten:**

Kaufpreis: € 399.000,-

Provision: 3% vom KP zzgl. gesetzl. Mwst.

**Kontaktdaten:**

Für Fragen und Besichtigungen kontaktieren Sie bitte Frau Inés Guelmami unter [ines.guelmami@stadtquartier.at](mailto:ines.guelmami@stadtquartier.at)

**Weitere Objekte auf:**

[www.stadtquartier.at](http://www.stadtquartier.at)

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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 <1.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap