

**#SQ - SANIERUNGSBEDÜRFTIGE 3 ZIMMER  
ALTBAUWOHNUNG MITTEN IM 6ten /MARIAHILF  
APOLLOKINO - TOP 1&2**



**Objektnummer: 21741**

**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>	113,71 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	113,71 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Kaufpreis:</b>	499.000,00 €
<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



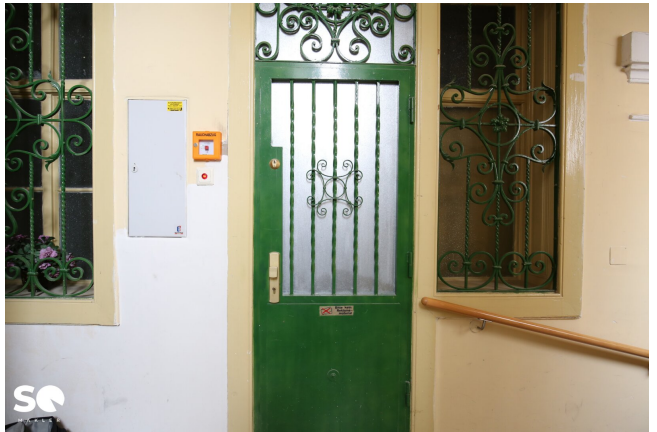


















## Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt eine sehr nette komplett 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 Hauptzimmern, strassen - und westseitig ausgerichtet und ruhig in einer Seitengasse der Gumpendorferstraße gelegen.

**Zur Veranschaulichung wurden ein paar Bilder mit der KI zum Leben erweckt um ihnen zu zeigen, wie es vorher und nachher aussehen könnte !**

### **Eckdaten im Überblick:**

WNFL. : ca. 114m<sup>2</sup>

Zimmer: 3 - 4

WC: separat 2

Küche

Bad: 2 Bäder

### **Beschreibung:**

Die Wohnung befindet sich im EG, gefühlter erster Stock. Grundsätzlich ist es möglich die Wohnungen Top 1 & Top 2 zusammenzulegen. Es wären 3-4 Zimmer, 2 Bäder und 2 WC's mögch. Das Objekt verfügt über schöne Altbaulemente und eine tolles Atrium ist in die Wohnung integriert, was zusätzliches Licht im hinteren Teil einfängt.

Die Planung kann noch individuell gestaltet werden.

Zur Zeit sind 2 kleinere Einheiten bei der MA37 eingereicht und auch im neuen Nutzwertgutachten, welches der Parifizierung vorlegt sind 2 kleinere Einheiten angeführt. Es ist aber kein Problem diese beiden mittels einer Nachparifizierung wieder zu einer zusammenzuführen oder man belässt 2.

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

**Kosten:**

Kaufpreis: € 499.000,-

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

**Kontakt Daten:**

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