

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



**Objektnummer: 21856**

**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>	64,16 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	64,16 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Kaufpreis:</b>	330.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

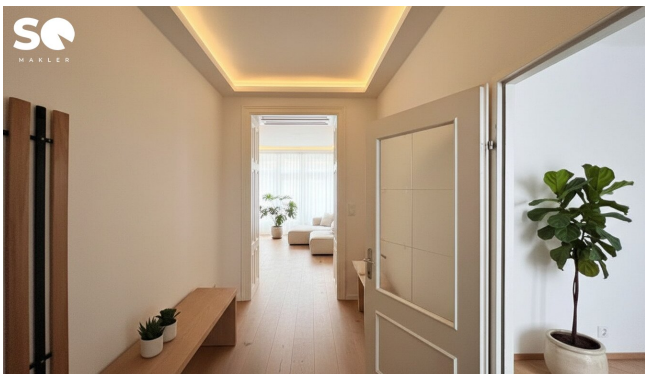


### **BBA Ines Guelmami**

STADTQUARTIER Home GmbH  
Hohenstaufengasse 8/3/6  
1010 Wien

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

















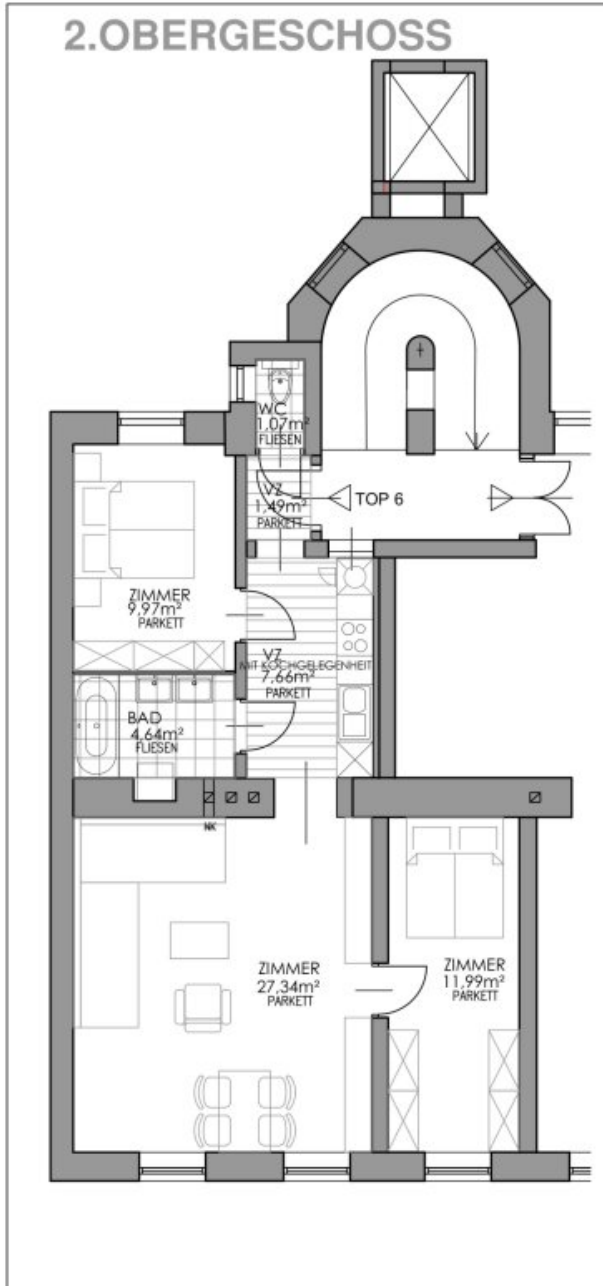
1060 WIEN

TOP 6  
2. OBERGESCHOSS  
NUTZFLÄCHE : 64.16M2

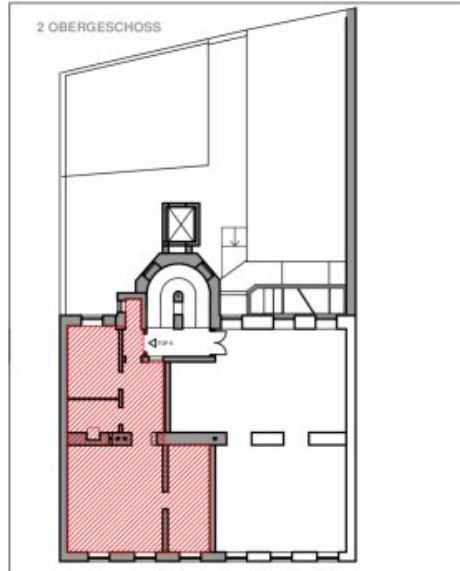
LAGEPLAN M1:1000



## 2.OBERGESCHOSS

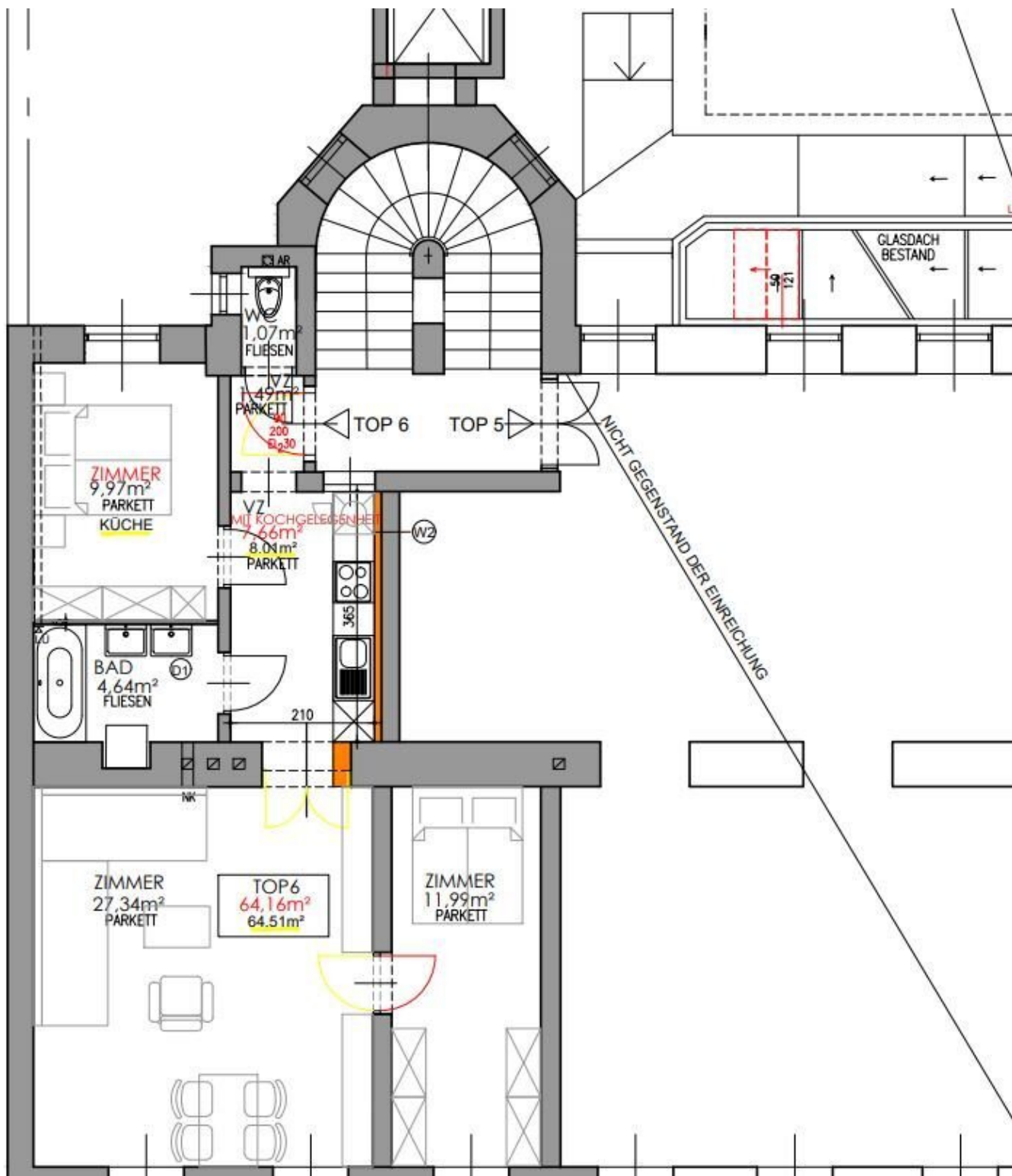


2 OBERGESCHOSS



0m 1m 2m 3m 4m 5m





## 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. Das Objekt liegt im zweiten Stock. 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.

**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. 64,16m<sup>2</sup>

Zimmer: 3

WC: separat

Küche: 1

Bad: Doppelwaschbecken, Badewanne

### **Beschreibung:**

Die Wohnung befindet sich im zweiten Stock. Sie betreten Sie und rechter Hand befindet sich das separate WC. Ein großzügiger Vorraum bietet den idealen Platz zum Einbau einer stylischen Küchenzeile. Hofseitig befindet sich ein Schlafzimmer mit ca. 9,97m<sup>2</sup>. Vom Vorraum aus betreten Sie auch das ca. 4,64m<sup>2</sup> große Badezimmer mit Badewanne und Doppelwaschbecken.

Durch die Doppelflügeltür vom Vorraum aus gelangen Sie in das westseitig und strassenseitig gelegene Wohnzimmer und in das zweite 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 ist in Begründung.

**Kosten:**

Kaufpreis: € 330.000,-

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