

## Ihr neues Zuhause: Helle 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon in Top-Lage



**Objektnummer: 22557**  
**Eine Immobilie von IMMOfair**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                   |                     |
|-------------------|---------------------|
| Adresse           | Linke Wienzeile 156 |
| Art:              | Wohnung             |
| Land:             | Österreich          |
| PLZ/Ort:          | 1060 Wien           |
| Baujahr:          | 1900                |
| Zustand:          | Gepflegt            |
| Alter:            | Altbau              |
| Wohnfläche:       | 104,47 m²           |
| Nutzfläche:       | 116,32 m²           |
| Zimmer:           | 3                   |
| Bäder:            | 1                   |
| WC:               | 1                   |
| Balkone:          | 1                   |
| Kaufpreis:        | 549.000,00 €        |
| Provisionsangabe: |                     |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

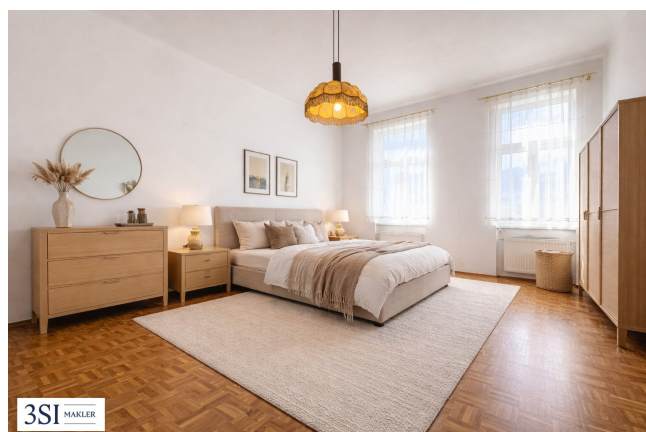
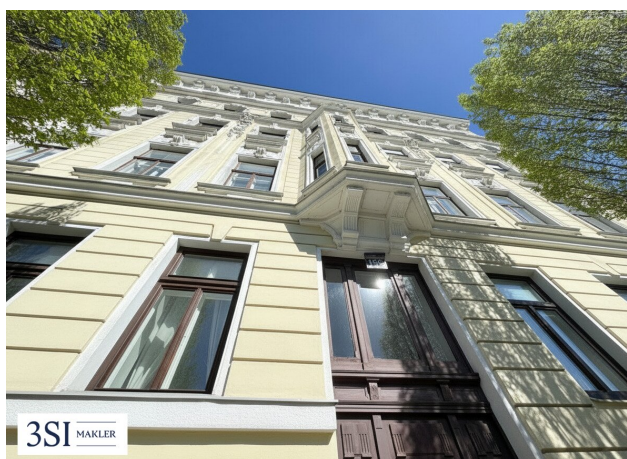
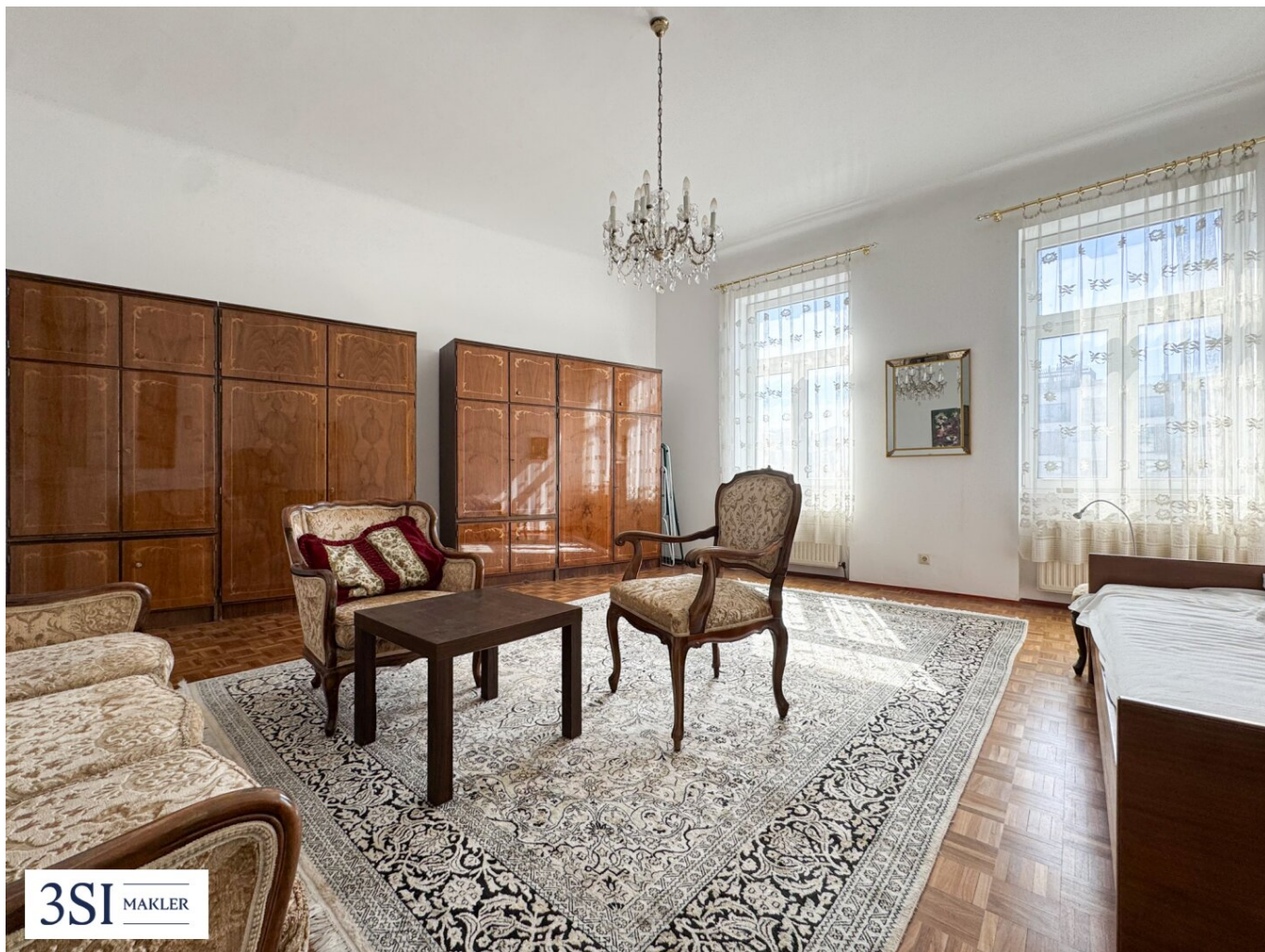
## Ihr Ansprechpartner

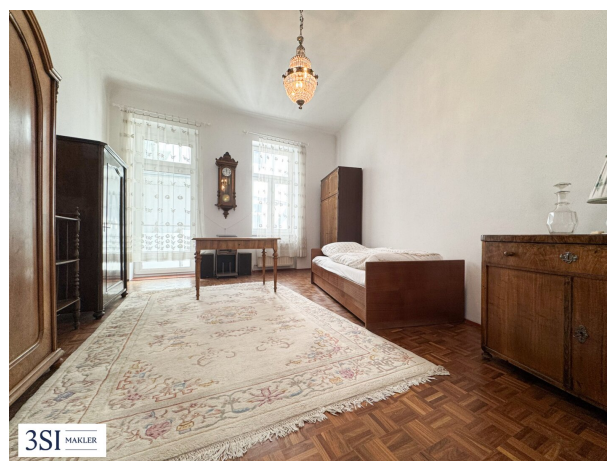
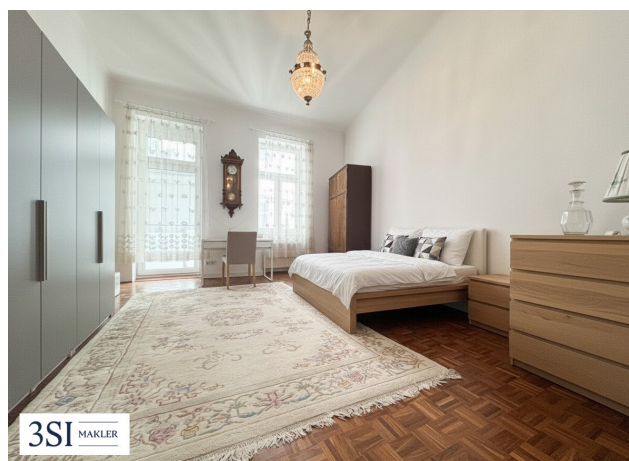


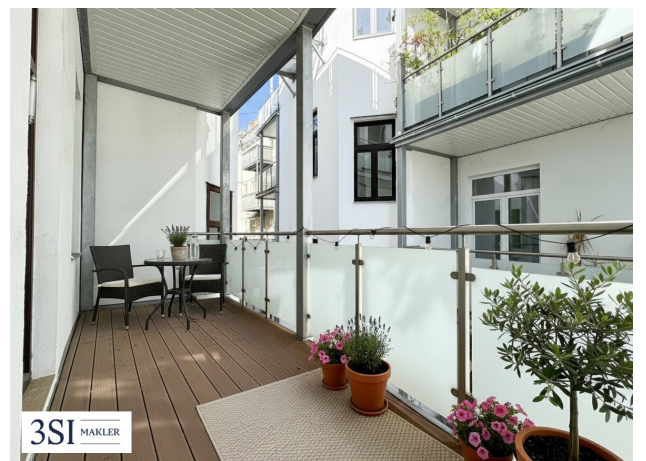
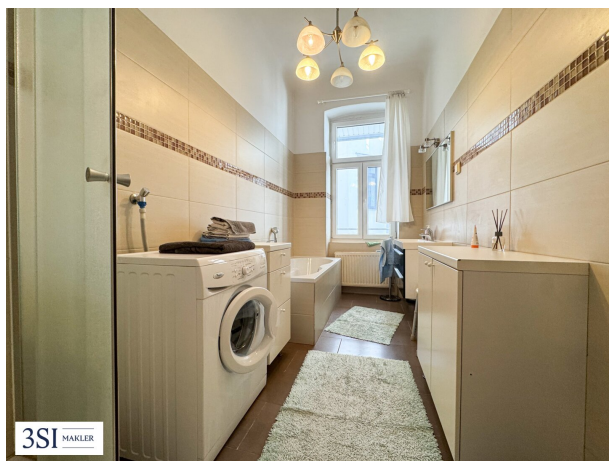
**Mario Häring**

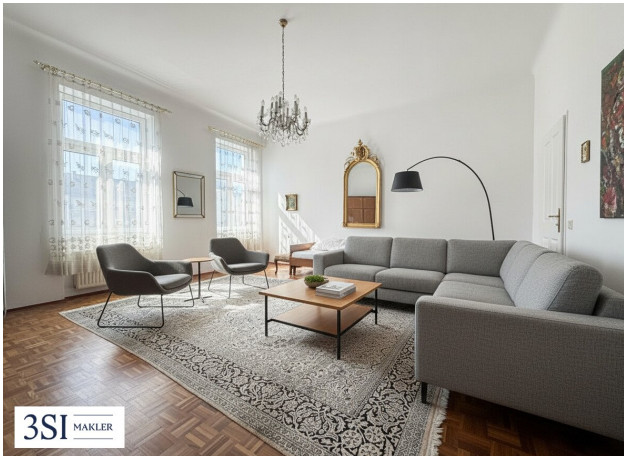
3SI Makler GmbH  
Tegetthoffstraße 7  
1010 Wien

T +43 1 607 58 58 - 54











3SI MAKLER

Linke Wienzeile 156  
1060 Wien

Top 10 • 3.OG

- 1 WC
- 2 Ar
- 3 Vor.
- 4 Zimmer
- 5 Bad
- 6 Flur
- 7 Küche
- 8 Zimmer
- 9 Zimmer
- 10 Balkon



Rei Immobilien zu Hause.

**3SI** MAKLER

A4 M 1:100 0 5

Die in der Planarstellung dargestellte Möblierung ist schematisch und dient ausschließlich zur Illustration. Diese Darstellungen sind unverbindliche Plankopien. Der Planung und Ausführung sind Änderungen vorbehalten. Es gilt die Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Statische Maße sind Rohbaumaße. Planstand: Februar 2021.

# Objektbeschreibung

## Top 10 - 3. OG

Diese sehr gepflegte 3-Zimmer-Wohnung vereint Komfort, Stil und eine durchdachte Raumaufteilung. Zwei großzügige Schlafzimmer bieten Rückzugsorte zum Entspannen, während das helle Wohnzimmer mit seinen freundlichen Fenstern zum gemütlichen Beisammensein einlädt.

Die separate Küche lässt sich ideal zum Kochen und Genießen nutzen. Das Badezimmer mit Fenster bietet sowohl eine Badewanne als auch eine Dusche – perfekt für entspannte Wohlfühlmomente oder den schnellen Start in den Tag. Ein separates WC sorgt für zusätzlichen Komfort, und der praktische Abstellraum bietet wertvollen Stauraum.

Besonders schön: der hofseitige Balkon. Hier können Sie morgens Ihren Kaffee in der Sonne genießen, den Feierabend entspannt ausklingen lassen oder einfach frische Luft und Ruhe genießen – ein echter Wohlfühlort mitten in der Stadt.

Das Haus wurde im Jahr 2013 umfassend saniert und erstrahlt seitdem in neuem Glanz. Es erhielt unter anderem eine neue Fassade, modernisierte Steigleitungen sowie ein neues Dach im Zuge des Dachgeschossausbaus. Ergänzt wurde das Gebäude durch einen Lift, sowie einen neu gestalteten Eingangsbereich, der einen einladenden ersten Eindruck vermittelt.

Die Lage der Wohnung überzeugt durch ihre hervorragende Infrastruktur: Einkaufsmöglichkeiten, öffentliche Verkehrsmittel und vielfältige Freizeitangebote sind bequem erreichbar.

## Lage

Die Wohnung überzeugt durch ihre sehr gute Lage: In unmittelbarer Nähe befindet sich die U4-Station Margaretengürtel, ebenso wie diverse Buslinien wie 57A und 14A, die eine bequeme Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz bieten.

Nur wenige Gehminuten entfernt liegt der Naschmarkt, Wiens beliebter Treffpunkt für kulinarische Genüsse und besondere Einkaufserlebnisse. Auch die nahegelegene Gumpendorfer Straße sorgt für eine hervorragende Infrastruktur – Geschäfte des täglichen Bedarfs, Banken, Behörden und Nahversorger sind schnell erreichbar.

Für entspannte Momente im Freien steht Ihnen der Hubert Marischka Park in fußläufiger Entfernung zur Verfügung.

## 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 BGBI. 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.

Sämtliche Ihnen hiermit übermittelte Angaben wurden uns, seitens des Abgebers bekannt gegeben. Eine Garantie auf Richtigkeit und Vollständigkeit können wir nicht übernehmen.

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.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <100m  
Apotheke <175m  
Klinik <225m  
Krankenhaus <375m

### **Kinder & Schulen**

Schule <275m  
Kindergarten <200m  
Universität <1.075m  
Höhere Schule <925m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <125m  
Bäckerei <150m  
Einkaufszentrum <975m

### **Sonstige**

Geldautomat <200m

Bank <200m  
Post <200m  
Polizei <600m

**Verkehr**

Bus <75m  
U-Bahn <75m  
Straßenbahn <425m  
Bahnhof <325m  
Autobahnanschluss <3.950m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap