

## Altbaucharme in Favoriten – attraktive 2-Zimmer-Wohnung



**Objektnummer: 22583**  
**Eine Immobilie von IMMOfair**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                   |                                  |
|-------------------|----------------------------------|
| Adresse           | Steudelgasse 21-23               |
| Art:              | Wohnung                          |
| Land:             | Österreich                       |
| PLZ/Ort:          | 1100 Wien                        |
| Baujahr:          | 1900                             |
| Zustand:          | Modernisiert                     |
| Alter:            | Altbau                           |
| Wohnfläche:       | 60,43 m <sup>2</sup>             |
| Nutzfläche:       | 60,43 m <sup>2</sup>             |
| Zimmer:           | 2                                |
| Bäder:            | 1                                |
| WC:               | 1                                |
| Heizwärmebedarf:  | C 62,10 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Kaufpreis:        | 229.000,00 €                     |
| Betriebskosten:   | 146,24 €                         |
| USt.:             | 17,10 €                          |
| Provisionsangabe: |                                  |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Karoline Szczepankiewicz**

3SI Makler GmbH  
Tegetthoffstraße 7  
1010 Wien


An advertisement for 3SI Makler's fee exemption action. It features two goldfish in a bowl, one of which is holding a sign that says "Suche Wohnraum, der zu mir passt!". Another sign says "Bis zu € 25.000 sparen". A speech bubble from the goldfish says "Profitieren Sie von der 3SI GEBÜHREN-AKTION! Die 3SI verlängert die Gebührenbefreiung beim Wohnungskauf."

Profitieren Sie von der  
3SI GEBÜHREN-AKTION!  
Die 3SI verlängert die Gebührenbefreiung  
beim Wohnungskauf.\*

Nur mehr bis 31.08.2020!

Bis zu  
€ 25.000  
sparen

Suche  
Wohnraum,  
der zu mir  
passt!

\*Bedingungen und Informationen:  
[www.3si.at/gebuehren-aktion](http://www.3si.at/gebuehren-aktion)

3SI MAKLER







# Objektbeschreibung

## Steudelgasse 21-23

Zum Verkauf stehen 8 Altbauwohnungen im 10. Bezirk, die eine schnelle Anbindung an die Wiener Innenstadt bieten! Die Wohnungen variieren in Größen von etwa 60 m<sup>2</sup> bis 95 m<sup>2</sup> und sind sofort bezugsfertig. Einige Einheiten bieten Gestaltungsspielraum, um Ihrem neuen Zuhause den persönlichen Feinschliff zu verleihen.

Die Liegenschaft beeindruckt mit einem prachtvollen Stiegenhaus und einer Zufahrtsmöglichkeit zum ruhigen Innenhof. Das charmante Zinshaus ist in zwei Stiegen unterteilt, die jeweils über einen geräumigen Personenlift verfügen.

## Lage und Umgebung

Lebendiges Treiben und urbanes Wohnen mit bester Infrastruktur, verspricht das Kreta-Viertel, welches gleich an das Sonnwendviertel und somit auch dem Hauptbahnhof anschließt.

Zahlreiche Freizeitmöglichkeiten und Grünoasen wie der Böhmisches Prater und die zugehörige Parkanlage Löwygrube bzw. das Erholungsgebiet Laaer Wald sind fußläufig 15 bis 20 Minuten entfernt. Das Grätzl bietet auch ausreichend Supermärkte und Geschäfte des täglichen Bedarfs als auch öffentliche Einrichtungen und Ärzte.

Die Haltestelle der Straßenbahnlinien D, 11, 6 befinden sich fast vor der Haustüre. Die Favoritenstraße mit all seinen Shops ist dadurch in etwas mehr als 5 Minuten zu erreichen. Gewährleistet ist dadurch auch eine schnelle Verbindung zur Wiener Innenstadt. Die U1 Station Hauptbahnhof ist mit der Straßenbahn nur eine viertel Stunde entfernt bzw. auch fußläufig gut zu erreichen.

## 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. 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.

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

**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!**

Hinweis: Zur besseren Visualisierung wurden einzelne Abbildungen dieses Inserats mithilfe künstlicher Intelligenz (KI) virtuell eingerichtet (Virtual Staging) oder digital bearbeitet. Die dargestellten Möbel, Einrichtungsgegenstände und Gestaltungselemente sind nicht Bestandteil des tatsächlichen Angebots und dienen ausschließlich der Veranschaulichung möglicher Nutzungskonzepte.

**Jetzt bis zu 25.000 € sparen!**

Für diese Wohnung übernimmt die 3SI Immogroup die Grundbuch- und Pfandrechteintragungsgebühren im Rahmen der 3SI Gebühren-Aktion. Alle Details: [www.3si.at/de/gebuehren-aktion](http://www.3si.at/de/gebuehren-aktion)

## **Stiege 1, Top 8-9**

Zum Verkauf gelangt eine attraktive 2-Zimmer-Wohnung im 2. Stock eines gepflegten Jahrhundertwendehauses. Auf rund 60 m<sup>2</sup> Wohnfläche überzeugt die Wohnung mit einer angenehmen Raumaufteilung und großzügigen Raumhöhen, die ein offenes und einladendes Wohngefühl schaffen.

Raumaufteilung:

- Vorraum
- Wohnzimmer
- Schlafzimmer

- getrennte Küche
- Bad mit Badewanne
- getrenntes WC
- Abstellraum

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <200m

Apotheke <250m

Klinik <800m

Krankenhaus <2.275m

### **Kinder & Schulen**

Schule <325m

Kindergarten <150m

Universität <300m

Höhere Schule <2.150m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <125m

Bäckerei <125m

Einkaufszentrum <1.100m

### **Sonstige**

Geldautomat <200m

Bank <200m

Post <200m

Polizei <800m

### **Verkehr**

Bus <125m

U-Bahn <475m

Straßenbahn <125m

Bahnhof <450m

Autobahnanschluss <875m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap