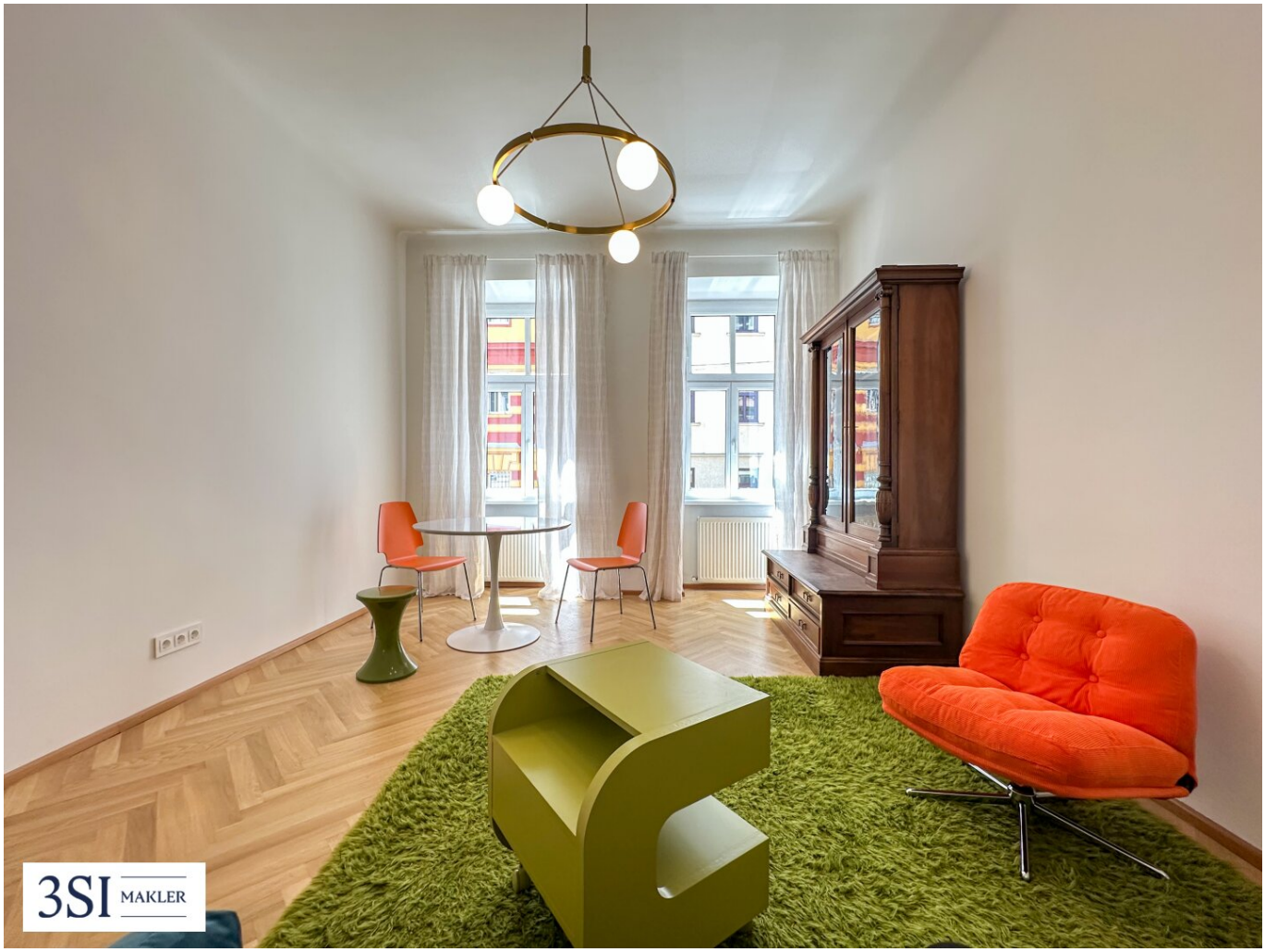
Stilvoll Wohnen im 9. Bezirk - Lichtdurchflutete Altbauwohnung in ruhiger Seitenstraße



Objektnummer: 22668

Eine Immobilie von IMMOfair

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Canisiusgasse 20
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1090 Wien,Alsergrund
Zustand:	Modernisiert
Möbliert:	Voll
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	46,00 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 137,92 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 3,15
Kaufpreis:	379.000,00 €
Betriebskosten:	122,80 €
USt.:	12,28 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

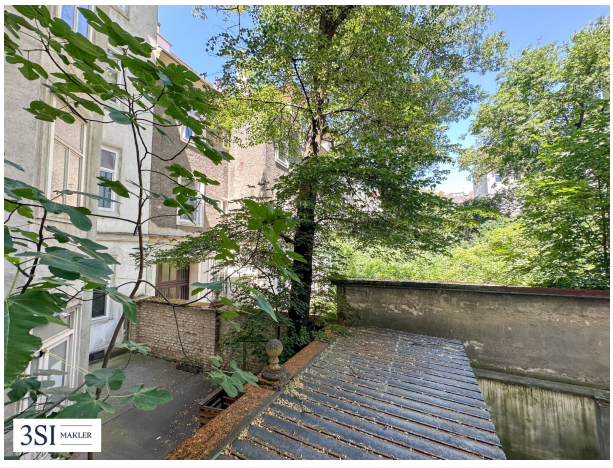


Lucas Carlsen

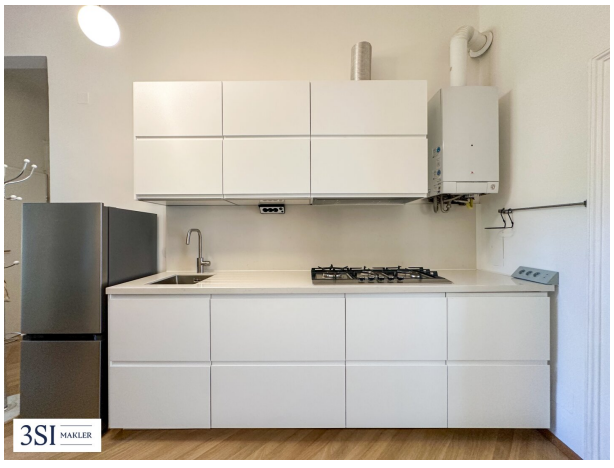
3SI Makler GmbH
Tegetthoffstraße 7
1010 Wien


3SI MAKLER


3SI MAKLER


3SI MAKLER



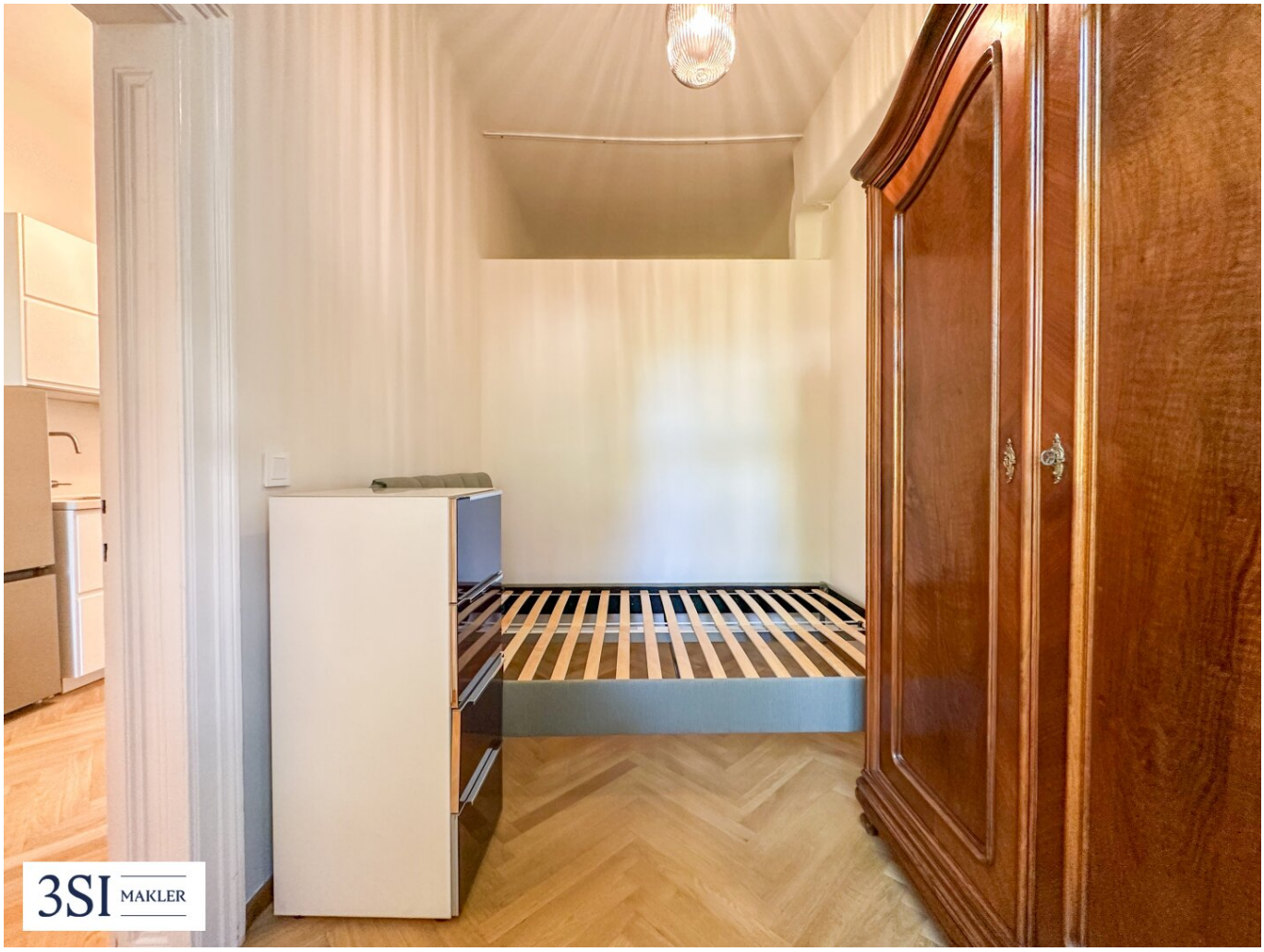




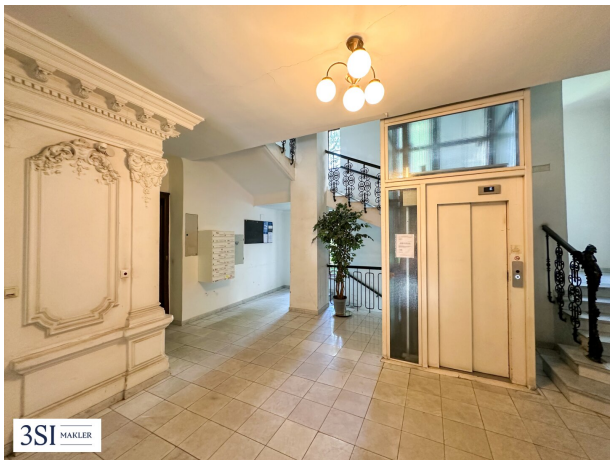


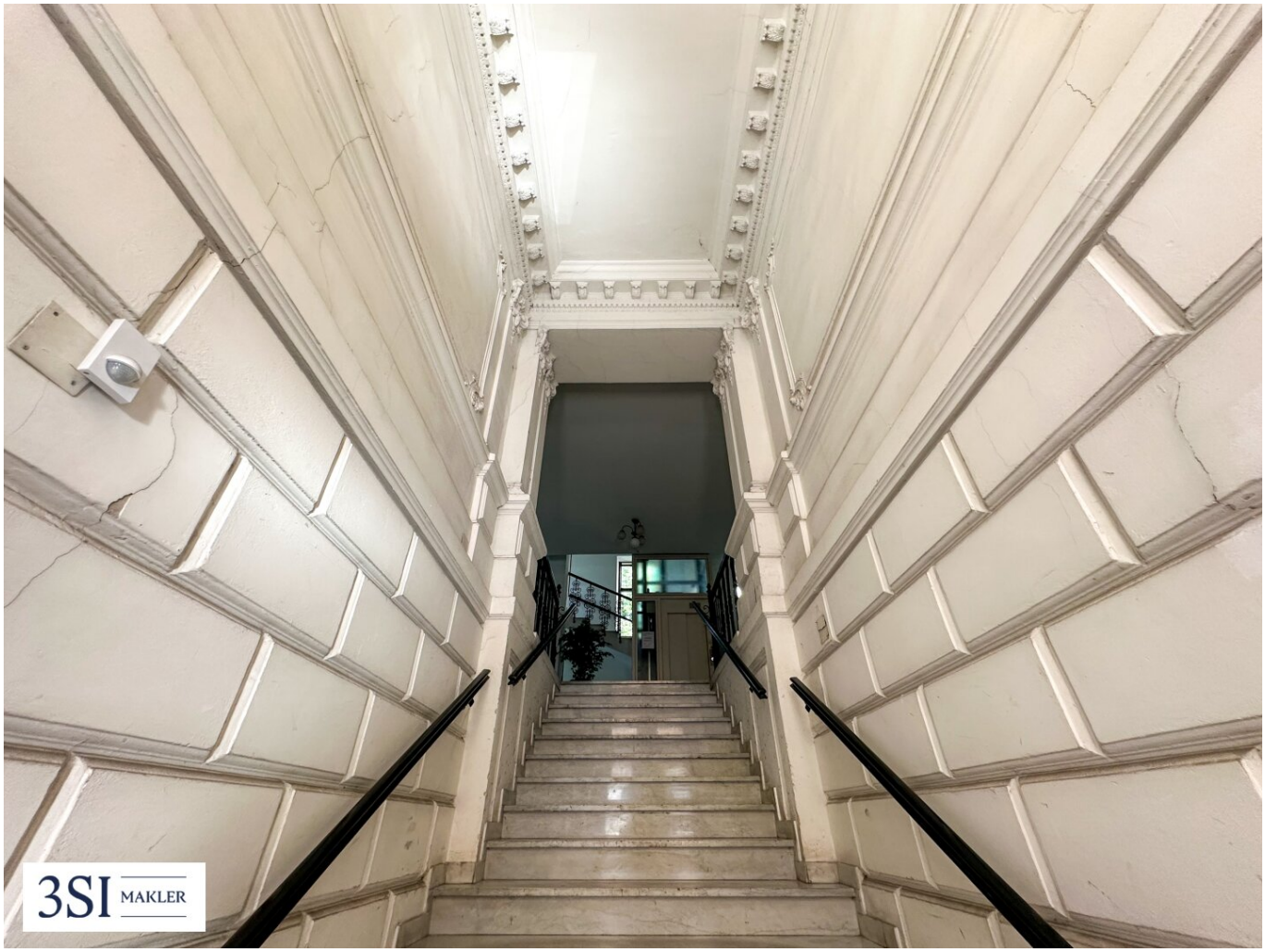











3SI MAKLER


3SI MAKLER

3SI IMMO GROUP

Canisiusgasse 20
1090 Wien

Top 7• 1. OG

Wohnfläche ca. 46 m²

1 Flur
2 Wohnen
3 Küche
4 WC
5 Schlafen
6 Bad



A4 M 1:100 0 5

Bei Immobilien zu Hause.

3SI MAKLER

Die in der Plandarstellung 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. Sämtliche Maße sind Rohbaumaße.

Objektbeschreibung

Erstbezug nach Sanierung – Vollständig möblierte 2-Zimmer-Altbauwohnung

Diese hochwertig sanierte 2-Zimmer-Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoß eines klassischen Wiener Altbaus in der Canisiusgasse. Auf rund 46 m² Wohnfläche verbindet sie den zeitlosen Charme einer Wiener Altbauwohnung mit moderner Ausstattung und einer stilvollen, sofort nutzbaren Einrichtung.

Die Wohnung präsentiert sich als Erstbezug nach Sanierung. Sie wurde frisch ausgemalt, sämtliche Silikonfugen wurden erneuert, neue Steckdosen und Lichtschalter eingebaut und der Parkettboden fachgerecht abgeschliffen sowie frisch lackiert. Dadurch entsteht ein besonders gepflegtes, hochwertiges und einladendes Wohnambiente.

Die neue Küche ist vollständig eingebaut und mit hochwertigen Markengeräten inklusive Gasherd ausgestattet. Auch das Badezimmer wurde erneuert und verfügt über eine Badewanne, neue Badmöbel, einen Spiegelschrank sowie eine neue Waschmaschine. Das WC wurde ebenfalls erneuert.

Ein besonderer Vorteil dieser Wohnung ist die vollständige und geschmackvolle Möblierung. Sämtliche auf den Inseratsfotos dargestellten Einrichtungsgegenstände sind im Kaufpreis enthalten. Bei der Ausstattung handelt es sich entweder um neu angeschaffte Möbel oder um echte Antiquitäten – keine Nachbauten. Die Wohnung ist somit vollständig eingerichtet und unmittelbar bezugsfertig: Kaufen, Schlüssel übernehmen und einziehen!

Die beiden gut geschnittenen Zimmer lassen sich ideal als Wohn- und Schlafzimmer nutzen und bieten ein angenehmes Raumgefühl. Ein Kellerabteil sorgt für zusätzlichen Stauraum. Im Innenhof steht außerdem ein überdachter Fahrradabstellplatz zur Verfügung.

Highlights

- Erstbezug nach hochwertiger Sanierung
- Seit der Renovierung unbewohnt
- Ca. 46 m² Wohnfläche
- Zwei gut geschnittene Zimmer

- 1. Obergeschoß
- Frisch ausgemalt
- Parkettboden abgeschliffen und frisch lackiert
- Neue Steckdosen und Lichtschalter
- Sämtliche Silikonfugen erneuert
- Neue Einbauküche mit hochwertigen Markengeräten und Gasherd
- Badezimmer mit Badewanne
- Neue Badmöbel und neuer Spiegelschrank
- Neue Waschmaschine
- Neues WC
- Vollständig und hochwertig möbliert
- Kombination aus neuen Möbeln und echten Antiquitäten
- Sämtliche dargestellten Möbel und Vorhänge im Kaufpreis enthalten
- Sofort bezugsfertig – kaufen und unmittelbar einziehen

- Kellerabteil
- Überdachter Fahrradabstellplatz im Innenhof
- Zentrale Lage im begehrten 9. Bezirk

Lage

Die Canisiusgasse befindet sich in einer beliebten Wohngegend des 9. Wiener Gemeindebezirks und verbindet urbanes Lebensgefühl mit einer angenehmen, gewachsenen Nachbarschaft. Charakteristische Altbauten, charmante Gassen und eine ausgezeichnete Infrastruktur prägen das Umfeld.

In unmittelbarer Umgebung befinden sich zahlreiche Cafés, Restaurants, Bäckereien und kleinere Geschäfte sowie sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Auch der beliebte Sobieskiplatz mit seinem begrünten Platzcharakter und seinem vielfältigen gastronomischen Angebot ist rasch erreichbar.

Für Erholung und Freizeit bieten sich unter anderem der Liechtensteinpark und die weitläufigen Grünflächen entlang des Donaukanals an. Die Universität Wien, das AKH, die Volksoper, das Palais Liechtenstein und der Franz-Josefs-Bahnhof sind ebenfalls in kurzer Zeit erreichbar.

Die öffentliche Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet. Mehrere Straßenbahn- und Buslinien sowie die U-Bahn-Linie U6 sorgen für eine rasche Verbindung in die Wiener Innenstadt und zu weiteren wichtigen Knotenpunkten.

Die Lage bietet somit eine gelungene Kombination aus urbaner Infrastruktur, hervorragender Erreichbarkeit und hoher Wohnqualität.

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. Nr. 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.

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 <125m
Apotheke <200m
Klinik <225m
Krankenhaus <600m

Kinder & Schulen
Schule <200m
Kindergarten <125m
Universität <275m
Höhere Schule <150m

Nahversorgung
Supermarkt <275m
Bäckerei <200m
Einkaufszentrum <1.775m

Sonstige
Geldautomat <150m
Bank <150m
Post <150m
Polizei <650m

Verkehr
Bus <100m
U-Bahn <150m
Straßenbahn <125m
Bahnhof <325m
Autobahnanschluss <1.525m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap