TRAUMLAGE - Großzügiges Wohnen im Herzen des 3. Bezirks – neu saniert, bezugsfertig und mit Terrasse

Objektnummer: 110300000-5

Eine Immobilie von Ticon Immobilienservice

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Marxergasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1030 Wien
Baujahr:	1980
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	118,00 m²
Zimmer:	3,50
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Kaufpreis:	895.500,00 €
Betriebskosten:	224,00 €
USt.:	22,40 €

Ihr Ansprechpartner

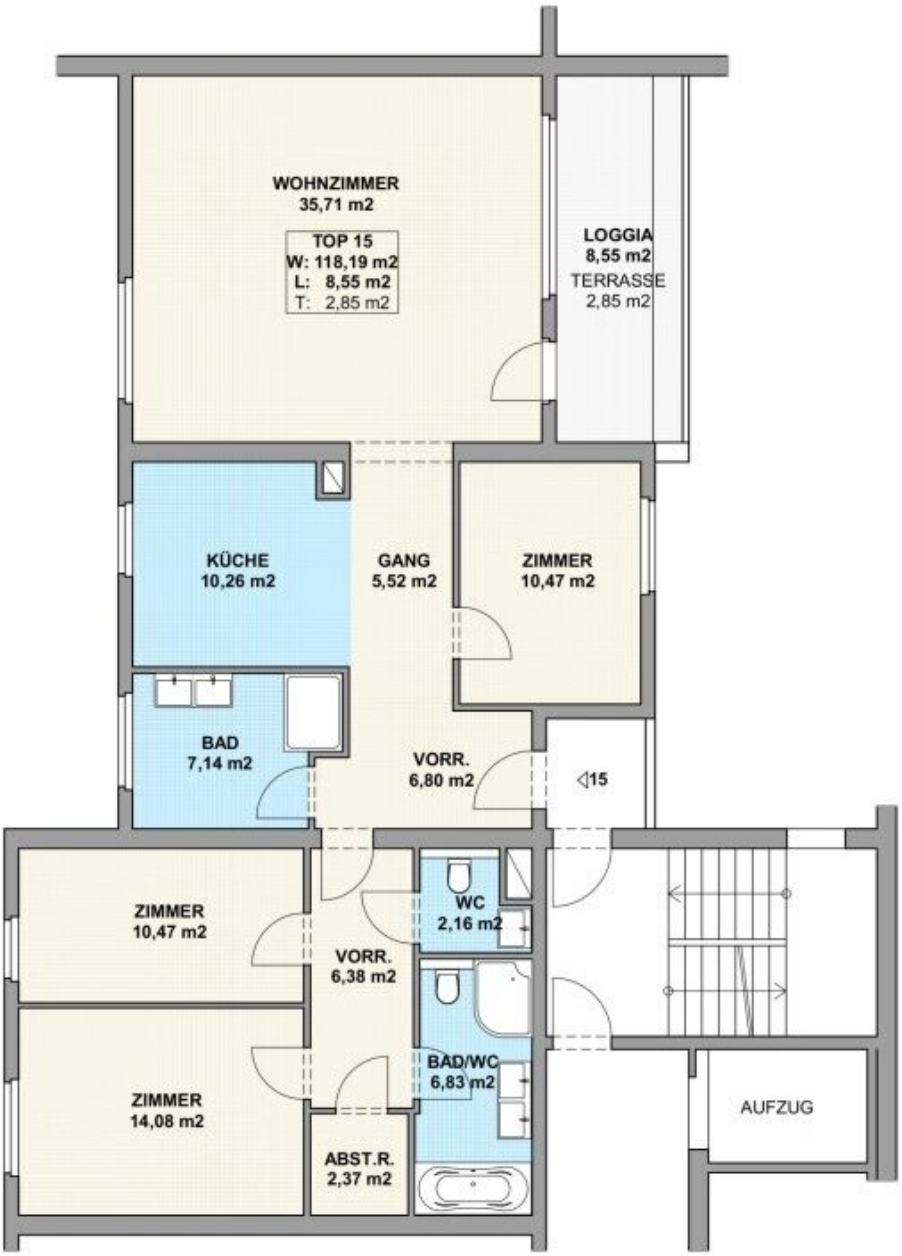
Alexander Lafenthaler

Ticon Immobilienservice
Ausstellungsstr.50/C/2.OG – Regus/Office Center
1020 Wien

T +43 664 1225007
H +43 664 1225007
F +43 1 9618101

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

3. STOCK


WOHNZIMMER
35,71 m2
TOP 15
W: 118,19 m2
L: 8,55 m2
T: 2,85 m2
LOGGIA
8,55 m2
TERRASSE
2,85 m2
KÜCHE
10,26 m2
GANG
5,52 m2
ZIMMER
10,47 m2
BAD
7,14 m2
VORR.
6,80 m2
15
ZIMMER
10,47 m2
WC
2,16 m2
VORR.
6,38 m2
BAD/WC
6,83 m2
ZIMMER
14,08 m2
ABST.R.
2,37 m2
AUFZUG

3. STOCK

Objektbeschreibung

NÄHE SOFIENSÄLE / ROCHUSMARKT/ CITY

Diese großzügige 4-Zimmer-Wohnung mit ca. 118 m² Wohnfläche und 11 m2 Terrasse/Loggia, befindet sich in ausgezeichneter Lage im 3. Wiener Gemeindebezirk, unmittelbar gegenüber den Sofiensälen und nur wenige Gehminuten von der Wiener Innenstadt entfernt.

Die Wohnung wurde neu saniert und präsentiert sich bezugsfertig. Ein durchdachter Grundriss, drei Schlafzimmer, zwei Badezimmer und eine Terrasse machen sie zu einem idealen Zuhause für Familien, Paare mit Platzbedarf oder alle, die großzügiges Wohnen in zentraler Wiener Lage schätzen.

DAS BESONDERE AUF EINEN BLICK

• ca. 118 m² Wohnfläche auf einer Ebene

• 4 Zimmer, davon 3 Schlafzimmer

• großzügiger Wohnbereich mit Zugang zur Terrasse

• ca. 11 m² Außenfläche

• 2 voll ausgestattete Badezimmer

• zusätzlich separates WC

• Einbauküche inklusive Elektrogeräten

• Parkettböden in den Wohnräumen

• zentral begehbare Räume

• Personenaufzug

• Tiefgaragenstellplatz optional erhältlich

WOHNEN MIT KOMFORT

Herzstück der Wohnung ist der großzügige Wohnbereich mit Zugang zur Terrasse. Die separate Küche ist bereits mit einer Einbauküche inklusive Geräten ausgestattet.

Drei Schlafzimmer bieten ausreichend Platz für Familie, Homeoffice oder Gäste.

Besonders komfortabel sind die 2 Badezimmer: Ein Badezimmer verfügt über Dusche, Badewanne, Doppelwaschbecken und WC, das zweite über Dusche und Doppelwaschbecken. Zusätzlich steht ein separates WC mit Waschbecken zur Verfügung.

Im Haus befinden sich darüber hinaus ein Kinderwagen- und Fahrradabstellraum, ein Hobbyraum sowie eine allgemeine Sauna.

TOP-LAGE IM 3. BEZIRK

Die Lage verbindet urbanes Wohnen mit hervorragender Infrastruktur. Die bekannten Sofiensäle befinden sich unmittelbar gegenüber, der Rochusmarkt sowie zahlreiche Restaurants, Cafés und Einkaufsmöglichkeiten sind bequem erreichbar.

Durch die ausgezeichnete öffentliche Verkehrsanbindung mit U3, Schnellbahn, Straßenbahn und Bus gelangen Sie rasch in alle Teile Wiens. Die Wiener Innenstadt ist auch zu Fuß in etwa 10 Minuten erreichbar.

TIEFGARAGENSTELLPLATZ

Optional kann ein Autoabstellplatz in der hauseigenen Garage um € 37.000,– erworben werden.

Hinweis für Anleger:

Bei einer etwaigen Vermietung der Wohnung hat die Mietzinsbildung nach den Bestimmungen des WGG zu erfolgen; eine freie Mietzinsvereinbarung ist daher nicht möglich.

Kaufpreis Wohnung: € 895.500,–

Tiefgaragenstellplatz optional: € 37.000,–

Vermittlungshonorar: 3% vom Kaufpreis zzgl. MwSt.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und präsentieren Ihnen diese außergewöhnlich großzügige Stadtwohnung gerne persönlich.

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 <250m
Apotheke <250m
Klinik <750m
Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen
Schule <250m
Kindergarten <250m
Universität <500m
Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung
Supermarkt <250m
Bäckerei <250m
Einkaufszentrum <500m

Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <250m
Post <500m
Polizei <500m

Verkehr
Bus <250m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <250m
Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap