# HOCHWERTIGE 2 - ZIMMER - WOHNUNG / NÄHE AUMANNPLATZ



Wohnküche (O)

**Objektnummer: 120977**

**Eine Immobilie von My Broker Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| Adresse | Dittesgasse |
| **Art:** | Wohnung |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 1180 Wien |
| **Baujahr:** | 1899 |
| **Zustand:** | Gepflegt |
| **Alter:** | Altbau |
| **Wohnfläche:** | 52,00 m² |
| **Nutzfläche:** | 52,00 m² |
| **Gesamtfläche:** | 52,00 m² |
| **Zimmer:** | 2 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 1 |
| **Keller:** | 3,00 m² |
| **Heizwärmebedarf:** | B 34,50 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | B 0,98 |
| **Kaufpreis:** | 359.000,00 € |
| **Betriebskosten:** | 94,34 € |
| **USt.:** | 11,76 € |

**Provisionsangabe:**

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Daniel Masek**




COTTAGE
HOMES





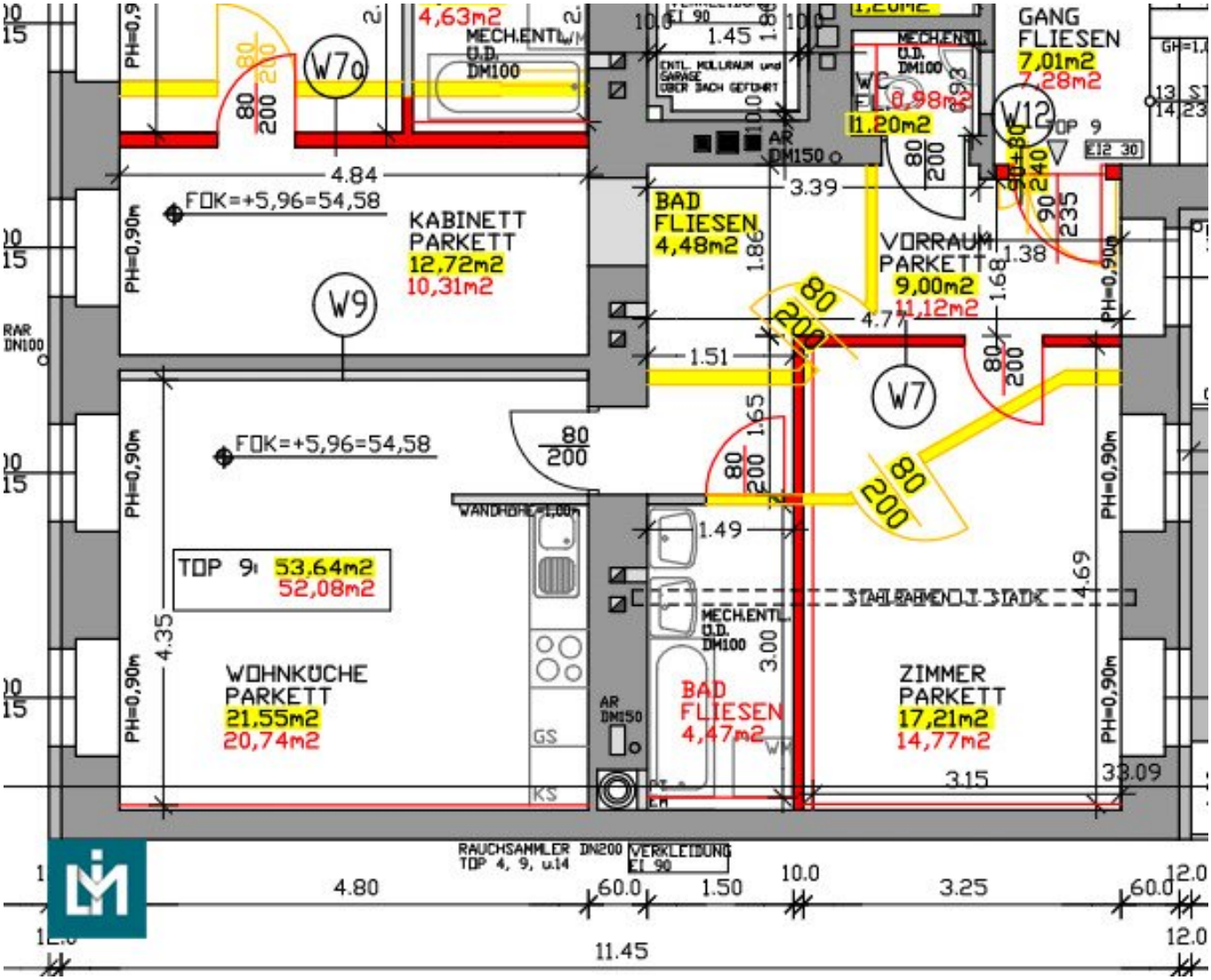











W7a
4,63m2
MECH.ENTL.
U.D.
DM100
EI 90
1.45
ENTL. KELLERAUM und GARAGE UBER DACH GEFUHRT
GANG
FLIESEN
7,01m2
7,28m2
W12
TOP 9
EI2 30
1,20m2
4.84
FOK=+5,96=54,58
KABINETT
PARKETT
12,72m2
10,31m2
W9
BAD
FLIESEN
4,48m2
3.39
VORRAUM
PARKETT
9,00m2
11,12m2
1.38
1.68
4.7
W7
1.51
FOK=+5,96=54,58
WANDHOHE=1,00m
1.49
TOP 9: 53,64m2
52,08m2
4.35
WOHNKÜCHE
PARKETT
21,55m2
20,74m2
GS
KS
AR
DM150
BAD
FLIESEN
4,47m2
MECH.ENTL.
U.D.
DM100
3.00
ZIMMER
PARKETT
17,21m2
14,77m2
4.69
3.15
3.09
RAUCHSAMMLER DN200
TOP 4, 9, u.14
VERKLEIDUNG
EI 90
4.80
60.0
1.50
10.0
3.25
60.0
11.45
12.0

# Objektbeschreibung

Zum sofortigen Verkauf gelangt diese **ca. 52m² große 2 - Zimmer - Wohnung**, in sehr guter Lage des **18. Wiener Gemeindebezirks (Währing).**

Das gesamte Haus wurde im Jahr **2015** umfassend saniert und präsentiert sich dementsprechend in einem gepflegten und repräsentativen Zustand. Die klassische Architektur des Gebäudes wurde dabei bewahrt und mit zeitgemäßem Wohnkomfort verbunden.

Das Objekt befindet sich im **3. Liftstock** und ist **westlich (Hofseite)** als auch **östlich (Hofseite)** ausgerichtet. Die Wohnung ist **zentral begehbar,** liegt in **Ruhelage** und verfügt über eine **optimale Raumaufteilung.**

Die 2 - Zimmer - Wohnung gliedert sich wie folgt:

- Vorzimmer/Flur mit Fenster W
- Schlafzimmer (ca. 15m²) W
- Badezimmer mit Wanne, Doppelwaschbecken, Waschmaschinenanschluss und Sprossenheizung
- Wohnküche (ca. 21m²) O
- Separates WC mit Handwaschbecken

Die hochwertige Küche verfügt über sämtliche Geräte und fügt sich harmonisch in das Wohnkonzept ein. Für zusätzlichen Wohnkomfort sorgt die in der gesamten Wohnung installierte Fußbodenheizung.

Ein eigenes Kellerabteil mit einer Fläche von ca. 3 m² bietet zusätzlichen Stauraum. Die großzügige Raumhöhe von rund **3 m** unterstreicht den klassischen Altbaucharakter und vermittelt ein angenehmes Raumgefühl.

Die Verwaltung der Liegenschaft erfolgt durch die Immobilienverwaltung Krenauer.

Die Dittesgasse liegt in einer der beliebtesten Wohngegenden des **18. Wiener**

**Gemeindebezirks**. Das unmittelbare Umfeld ist von gepflegten Altbauten, kleineren Geschäften und Gastronomiebetrieben geprägt.

Nur wenige Schritte entfernt befindet sich die **Währinger Straße**, die mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants und Dienstleistungsbetrieben eine ausgezeichnete Nahversorgung bietet. Auch der **Aumannplatz** sowie der beliebte **Kutschkermarkt** befinden sich in der näheren Umgebung. Gerade die Gegend zwischen Kutschkermarkt, Gentzgasse und Aumannplatz zählt aufgrund ihres vielfältigen gastronomischen Angebots und der hohen Lebensqualität zu den besonders gefragten Wohnlagen des Bezirks.

Zusätzlich ist die öffentliche Verkehrsanbindung als gut zu bezeichnen. Folgende Anbindungen sind umliegend zu finden und in wenigen Gehminuten erreichbar: **Straßenbahn 40,** Station Aumannplatz (Schottentor-Herbeckstraße), **Straßenbahn 41**, Station Aumannplatz (Schottentor-Pötzleinsdorf), **37A**, Station Gregor-Mendel-Straße (Brigittenauer Brücke-Dänenstraße), **40A**, Station Gymnasiumstraße (Schottentor-Döblinger Friedhof, Felix-Dahn-Straße).

**HINWEIS:** ***IM FALLE EINER ERFOLGREICHEN VERMITTLUNG STELLEN WIR 3% DES KAUFPREISES ZZGL. 20% UST. ALS PROVISION IN RECHNUNG. SOFERN BEDARF BESTEHT, KÖNNEN WIR AUCH GERNE DIE KAUFVERTRAGSERRICHTUNG FÜR 1% ZZGL. 20% UST. ÜBERNEHMEN. AUCH BEI DER FINANZIERUNG KÖNNEN WIR IHNEN GERNE WEITERHELFEN.*** **FÜR WEITERE FRAGEN STEHT IHNEN HERR DANIEL MASEK SEHR GERNE TELEFONISCH UNTER 0660 / 18 34 006 ODER PER E-MAIL AN DM@LIM-BROKER.AT ZUR VERFÜGUNG.**

*Entsprechend dem bestehenden Geschäftsgebrauch ist LIM-BROKER GmbH (im Folgenden „LB“) als Doppelmakler tätig. Es wird hiermit ausdrücklich darauf hingewiesen, dass LB mit dem zu vermittelnden Dritten in einem familiären bzw. wirtschaftlichen Naheverhältnis steht. Die Angaben zu dem angebotenen Objekt erfolgen mit der Sorgfalt eines ordentlichen Immobilienmaklers; für die Richtigkeit der Angaben durch Dritte, insbesondere den Verfügungsberechtigten des Objektes, wird jedoch keinerlei Gewähr geleistet. Es wird hiermit weiters ausdrücklich festgehalten, dass durch Anfrage zu einem Objekt zwischen dem anfragenden Interessenten (im Folgenden „Auftraggeber“) und LB ein Maklervertrag zustande kommt und vereinbarungsgemäß im Falle eines Abschlusses mit dem Auftraggeber oder einem von diesem namhaft gemachten Dritten LB ein Honoraranspruch gegenüber dem Auftraggeber (lt. Honorarverordnung für Immobilienmakler, BGBl. 262 und 297/1996) in Höhe von 3% des Kaufpreises zuzüglich 20% Ust. entsteht. Festgehalten wird ferner, dass vereinbarungsgemäß bei LB ein Provisionsanspruch in dieser Höhe dem Auftraggeber gegenüber auch dann entsteht, wenn gemäß § 15 MaklerG (i) das im Maklervertrag bezeichnete Geschäft wider Treu und Glauben nur deshalb nicht zustande kommt, weil der Auftraggeber entgegen dem bisherigen Verhandlungsverlauf einen für das Zustandekommen des Geschäfts erforderlichen Rechtsakt ohne beachtenswerten Grund unterlässt; oder (ii) mit dem vermittelten Dritten ein anderes als ein zweckgleichwertiges Geschäft zustande kommt, sofern die Vermittlung des Geschäfts in den Tätigkeitsbereich von LB fällt; oder (iii) das im*

*Exposé bzw vertraglich bezeichnete Geschäft nicht mit dem Auftraggeber, sondern mit einer anderen Person zustande kommt, weil der Auftraggeber dieser die ihm von LB bekanntgegebene Möglichkeit zum Abschluss mitgeteilt hat oder das Geschäft nicht mit dem vermittelten Dritten, sondern mit einer anderen Person zustande kommt, weil der vermittelte Dritte dieser die Geschäftsgelegenheit bekanntgegeben hat, oder (iv) das Geschäft nicht mit dem vermittelten Dritten zustande kommt, weil ein gesetzliches oder ein vertragliches Vorkaufs-, Wiederkaufs- oder Eintrittsrecht ausgeübt wird. Es gelten die allgemeinen Geschäftsbedingungen von LB (abrufbar unter:* https://www.lim-broker.at/assets/AGB.pdf*), auf die hiermit ausdrücklich hingewiesen wird.*

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 <500m
Klinik <750m
Krankenhaus <1.000m

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

**Nahversorgung**
Supermarkt <250m
Bäckerei <250m
Einkaufszentrum <1.500m

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

**Verkehr**
Bus <250m
U-Bahn <1.000m
Straßenbahn <250m

Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <2.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap