Vollsaniert: Sonnige Altbau-Eckwohnung im Herzen des 7. Bezirks, Fischgrätparkett und Lift



Objektnummer: 2153/267

Eine Immobilie von MWP Asset Management GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1070 Wien,Neubau
Baujahr:	1900
Zustand:	Voll_saniert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	76,80 m²
Zimmer:	2,50
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	3,00 m²
Heizwärmebedarf:	C 87,20 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,69
Kaufpreis:	579.000,00 €
Betriebskosten:	168,96 €
USt.:	18,82 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Manfred Wiesner

Merlin Real Estate Group GmbH
Walfischgasse 14
1010 Wien


NATRAJ
BAR RESTAURANT
NATRAJ
BAR RESTAURANT












3. STOCK







mer
lin .

— PLANEN SIE EINEN VERKAUF?

Ihre Immobilie verdient diesen Auftritt.

Erfahren Sie, was sie wert ist —
kostenlos, ehrlich und unverbindlich.

MARKTWERT ANFRAGEN → merlinreal.com

let's talk real estate.

TOP 29 · 3. STOCK

Grundriss mit ca.-Maßen

Nutzfläche ca. 76,80 m² · 2 Zimmer



Nachgezeichnet nach dem Bestandsplan; Maße ca., gerundet. Flächen lt. Nutzwertgutachten DI Vera Korab vom 13.02.2018. Einrichtung schematisch. Verbindlich sind Naturmaß und Nutzwertgutachten.

Objektbeschreibung

Am Vormittag fällt die Sonne von zwei Seiten auf das Fischgrätparkett: Das Eckzimmer dieser sanierten Altbauwohnung misst rund 31,7 m² und ist über eine Flügeltür mit dem zweiten Zimmer verbunden. Die Wohnung liegt im 3. Stock eines historischen Hauses mit Lift im westlichen Teil von Wien-Neubau und ist bestandsfrei und sofort beziehbar.

Kaufpreis: 579.000 € zzgl. Kaufnebenkosten | Nutzfläche: ca. 76,80 m² | Stockwerk: 3. Stock mit Lift | Bezug: sofort, bestandsfrei

Auf einen Blick

- 2 Zimmer: Eckzimmer ca. 31,7 m², zweites Zimmer ca. 22,2 m²

- Vorzimmer mit offener Küche ca. 13,5 m²

- Bad ca. 8,2 m² mit Badewanne, Glasdusche und Doppelwaschtisch

- separates WC

- Fischgrätparkett und Kassetten-Flügeltüren in den Zimmern

- Einbauküche mit Backrohr, Kochfeld und Kühlschrank

- Gas-Kombitherme, regelmäßig gewartet

- Kellerabteil

Zwei große Zimmer statt vieler kleiner

Der Grundriss setzt auf Raum statt auf Zimmeranzahl. Das Eckzimmer mit Fenstern nach zwei Seiten trägt Wohnen und Essen, das zweite Zimmer ist über die Flügeltür angebunden und zugleich vom Vorzimmer aus erreichbar – als Schlafzimmer, Arbeitszimmer oder Gästezimmer. Laut Wohnungseigentumsvertrag ist auch eine Büro- oder Ordinationsnutzung zulässig.

Grundsätzlich wäre die Schaffung eines weiteren Zimmers durch Einziehen einer Trockenbauwand denkbar.

Neu gemacht, wo es zählt – erhalten, wo es schön ist

Bad und Küche wurden bei der Sanierung neu angeordnet: Das Bad bietet Wanne und bodengleiche Glasdusche nebeneinander, die weiße Küchenzeile mit Holzarbeitsplatte liegt im hellen, gefliesten Vorzimmer. Parkett und Flügeltüren sind erhalten. Im Haus erinnern

Zementfliesen am Gang und ein gusseiserner Wandbrunnen an das Baujahr 1848.

Lage: zwischen Kaiserstraße und Westbahnhof

Die U6-Station Burggasse-Stadthalle erreichen Sie in rund vier Gehminuten, den Westbahnhof mit U3, U6 und Fernverkehr in rund zehn. Die Straßenbahnlinien 5 und 49 sowie der Bus 48A halten in der Nähe. Nahversorger, Bäckereien und Lokale der Kaiserstraße liegen ums Eck, die Mariahilfer Straße ist in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar.

Gut zu wissen – Transparenz vorab

- Die Wohnung hat keinen Balkon und keine sonstige Freifläche.

- Gekocht wird in einer Küchenzeile im Vorzimmer; eine separate Küche gibt es nicht.

- Monatliche Vorschreibung derzeit ca. 294 € inkl. USt. (Betriebskosten, Lift, Reparaturrücklage); Heizung und Strom separat.

- Das Kellerabteil ist ein Nutzungsrecht, kein Wohnungseigentum.

- Flächen laut Nutzwertgutachten; die Fotos sind in Licht und Perspektive bearbeitet.

Interesse geweckt?

Manfred Wiesner freut sich auf Ihre Anfrage: +43 676 9525 899, mwiesner@merlinreal.com.

Ein ausführliches Exposé mit sämtlichen Unterlagen erhalten Sie auf Anfrage.

Energieausweis: HWB 87,2 kWh/m²a (Klasse C), fGEE 1,69 (Klasse C).

Alle Angaben beruhen auf Informationen des Eigentümers und der Hausverwaltung und erfolgen ohne Gewähr. Irrtum, Änderungen und Zwischenverkauf vorbehalten.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <500m
Höhere Schule <500m

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

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

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap