

**EXZELLENTER GRUNDRISS! Erstklassig generalsanierte  
Altbauwohnung im 3. Liftstock | \*\* Fernblick, kein  
Gegenüber \*\***



**Objektnummer: 883**

**Eine Immobilie von MAITZ Immobilitentreuhand e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1160 Wien
<b>Baujahr:</b>	1906
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	79,65 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	79,65 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	2,65 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 81,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 1,90
<b>Kaufpreis:</b>	395.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	188,65 €
<b>USt.:</b>	18,87 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

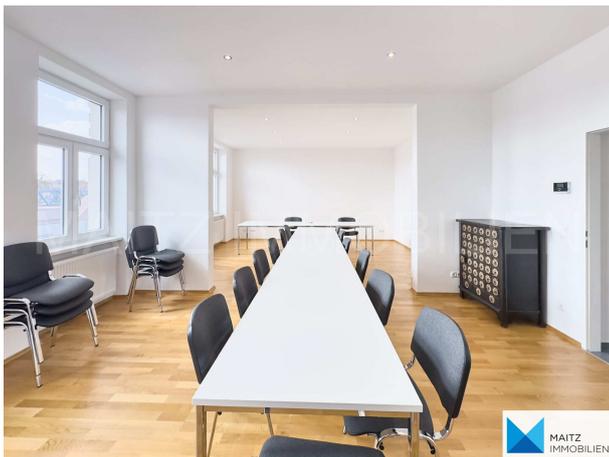
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

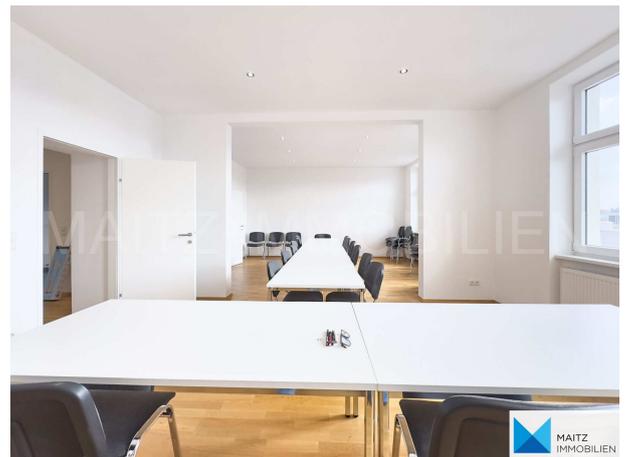
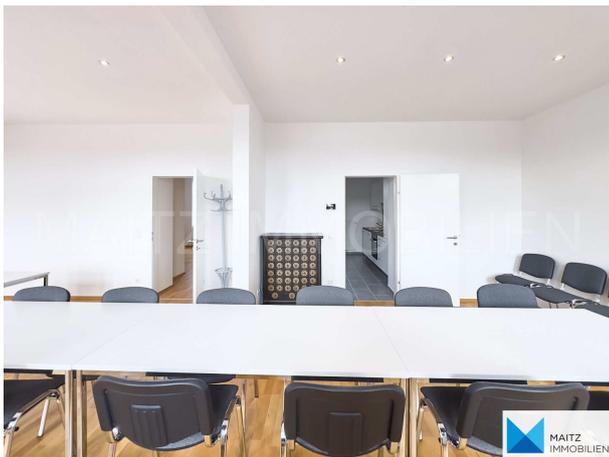
## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Dominik Maitz**

MAITZ Immobilienreuehand e.U.  
Hackenbergweg 14/3











## NUTZFLÄCHENFESTSTELLUNG

### 3. STOCK

#### TOP

#### WOHNUNG

Vorraum

4,31 m<sup>2</sup>

WC

1,19 m<sup>2</sup>

Bad

3,05 m<sup>2</sup>

Vorraum mit Kochgelegenheit

9,83 m<sup>2</sup>

Kabinett

18,27 m<sup>2</sup>

Zimmer 1

21,01 m<sup>2</sup>

Zimmer 2

21,99 m<sup>2</sup>

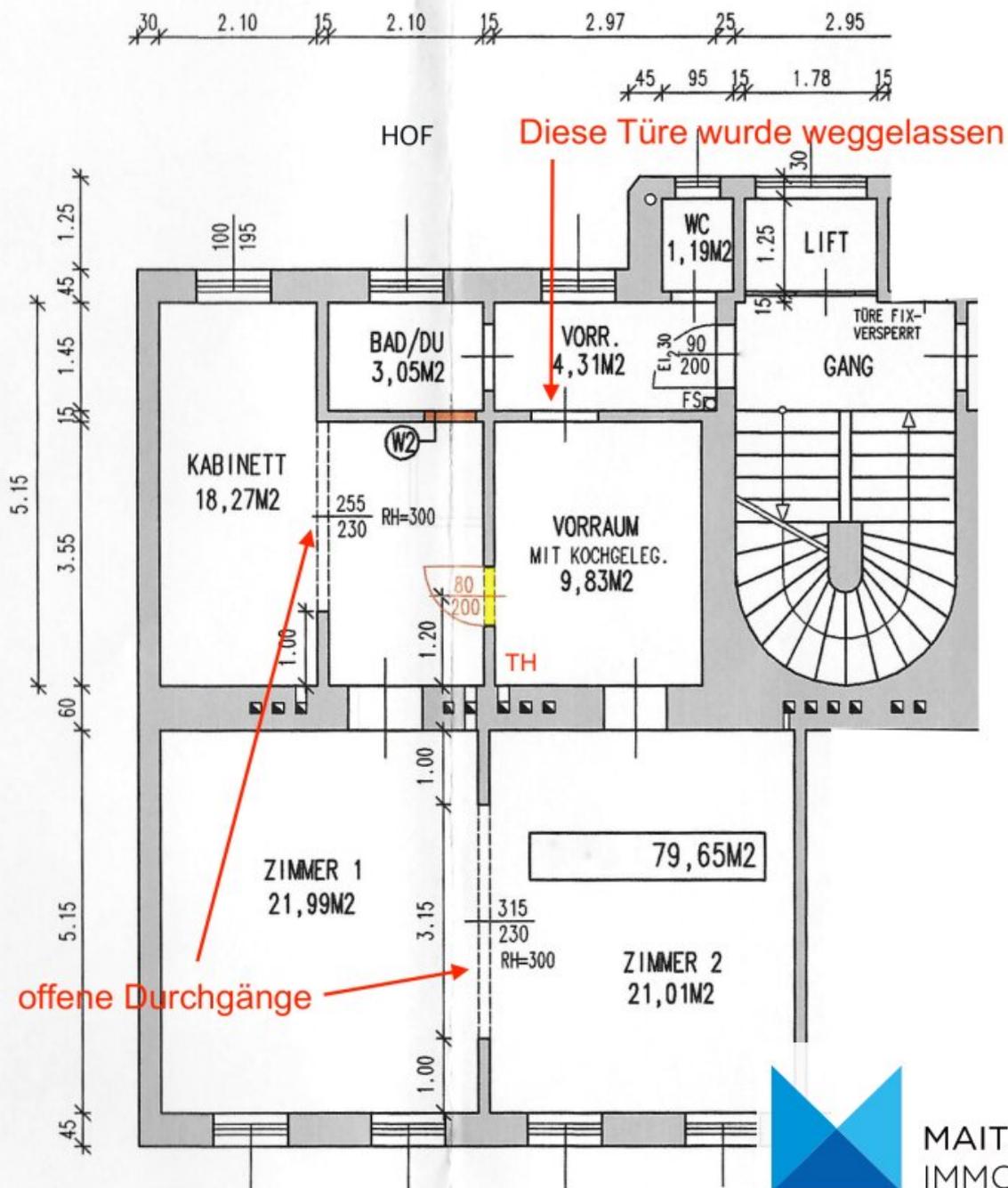
Einlagerungsraum 23

2,65 m<sup>2</sup>



MAITZ  
IMMOBILIEN

# 3. STOCK



MAITZ  
IMMOBILIEN

# Objektbeschreibung

## HISTORIE DER LIEGENSCHAFT

Guido Gröger - während der K&K-Monarchie in Ybbs a.d.D. als Sohn eines Baumeisters geboren - war einer der erfolgreichsten Bauunternehmer seiner Zeit und Erbauer dieses schönen Gründerzeithauses aus 1906/1907.

Er konzipierte Gebäude nach eigenen Entwürfen und war namhafter Mitgestalter des kaiserlichen Wiens.

In der einschlägigen Literatur wird die Vermutung aufgestellt, dass Guido Gröger der Sitz der Ärztekammer in 1010 Wien, Weihburggasse 10-12 zuzuordnen sei.

Als gesichert gilt seine Errichtung zahlreicher Miet-/Wohnhäuser, Villen, Doppelmietvillen, Pfarrhöfe, zweier Volksschulen und Sanatorien und eines Hotels; vorwiegend in den Bezirken 11.,13.,15.,16, 18.,19. zu Wien.

## WOHNUNG

Im 3. Liftstock befindet sich diese zuletzt im Jahr 2022 generalsanierte Wohnung.

Da sie seither nur selten genutzt wurde, ist der Zustand hervorragend und gleicht nahezu einem Erstbezug.

### Die Sanierung war umfassend:

- + neue Parkett- und Fliesenböden
- + neue Gas-Etagenheizung
- + neue Elektrik
- + Bad und WC kompletterneuert
- + neue, vollausgestattete Küche
- + neue Fenster mit Kippfunktion (2fach-Verglasung)
- + sämtliche Wände aufgefrischt
- + Deckenspots
- + Sicherheitseingangstüre
- + Gegensprechanlage

**Besonderes hervorzuheben ist der offen gestaltete Grundriss**, welcher nicht nur ein sehr großes Wohnzimmer mit rund 43m<sup>2</sup>, ein ruhiges, hofseitiges Schlafzimmer und eine Küche mit Essplatzmöglichkeit bereithält, sondern auch helle Räume mit langen Sichtachsen - ein großzügiges Raumgefühl!

An der Süd-Westseite (Wohnzimmer) genießen Sie derzeit ungetrübten **Fernblick und Privatsphäre**, da man über die Dächer der benachbarten Gebäude hinwegsehen kann. Auch der nord-ostseitige Blick (Schlafzimmer, Bad, Vorzimmer) verläuft weitläufig in einen großen Hof, der sich aus der umliegenden Blockrandbebauung ergibt.

### Details zum Grundriss:

- + **Vorraum** mit Tageslicht
- + **Küche** mit Essplatzmöglichkeit

- + **großes Wohnzimmer** (2 Eingänge, daher teilbar und weiterhin zentral begehbar!)
- + **Schlafzimmer** hofseitig
- + **Duschbad**
- + **separate Toilette** mit Fenster

Ein **Kellerabteil** (ca. 2,65m<sup>2</sup>).

Die **Raumhöhe** beträgt ca. 2,98m.

Das abgebildete Mobiliar (außer Küche und Bad) ist im Kaufpreis nicht inkludiert und geräumt.

**Infrastruktur:**

Einkaufs-, Sport- und Freizeitmöglichkeiten - vom Baumarkt bis zum Fitnesscenter - in unmittelbarer Gehdistanz  
Kongreßpark & Kongreßbad  
Wilhelminenberg

**Öffentliche Verkehrsanbindung:**

Straßenbahnlinien 2, 10, 43 (zB. Richtung U3 Ottakring, U3 Kandlerstraße oder Richtung U6 Josefstädter Str / Alser Str und in den 1. Bezirk)  
Bus 44A, 46A, 46B  
S-45 Hernals und Ottakring

**Vertrag & Kosten:**

Kaufpreis und Betriebskosten wie hier angegeben; keine USt.

Maklercourtage: 3% vom Kaufpreis (zuzügl. 20% USt.)

Auf Wunsch profitieren unsere Kunden von **kostengünstigen Konditionen für die Vertragserrichtung eines Anwalts.**

Weiters unterstützen wir Sie gerne bei der Suche nach einer geeigneten Finanzierung (wir selbst sind nicht als Finanzierungsvermittler tätig).

**Wir freuen uns auf Ihre schriftliche Anfrage** (bitte unbedingt mit vollständigem Namen und Kontaktdaten) **und stehen Ihnen gerne auch an Wochenenden und Feiertagen für Auskünfte zur Verfügung!**

***Hinweis im Sinne des Maklergesetzes:***

*Zum Verkäufer dieser Immobilie stehen wir in einem **wirtschaftlichen Naheverhältnis** im Sinne des Maklergesetzes, weil wir bereits mehrmals in seinem Auftrag tätig waren. Es bestehen jedoch keinerlei*

*wechselseitige gesellschaftsrechtliche Firmenbeteiligungen und/oder sonstige -verflechtungen. Sämtliche Informationen zum Objekt wurden uns vom Abgeber zur Verfügung gestellt; wir gehen von deren Richtigkeit aus. Tipp- und andere Fehler in unserer Insertion und im Exposé sind vorbehalten. Die Informationen erfolgen ohne Gewähr. Wir ersuchen Sie vor dem Ankauf eine genaue Prüfung der Unterlagen vorzunehmen, wobei wir Sie selbstverständlich bestmöglich unterstützen.*

*Maitz Immobilientreuhand e.U. ist als **Doppelmakler** tätig und hat daher gleichermaßen die Interessen sowohl des Angebers wie auch des Kaufinteressenten sorgfältig zu wahren.*

## **NEU!**

**Selbstverständlich können Sie uns auch mit der Suche nach einer Wohnung gemäß Ihren persönlichen Wünschen beauftragen.**

**Auf Anfrage übersenden wir Ihnen gerne unser Formular für einen Suchauftrag.**

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <2.000m

Höhere Schule <1.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap