

## **Eckwohnung mit Südwest Ausrichtung und vielseitigem Gestaltungspotential im Servitenviertel**



**Objektnummer: 20866**

**Eine Immobilie von 3SI Makler GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Röergasse 32
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1090 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Teil_vollrenovierungsbed
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	84,00 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	84,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Kaufpreis:	499.000,00 €
Provisionsangabe:	

17.964,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Mario Häring

3SI Makler GmbH  
Tegetthoffstraße 7  
1010 Wien

T +43 1 607 58 58 - 54  
H +43 660 94 71 461



3SI MAKLER



3SI MAKLER



3SI MAKLER





Röergasse 32  
1090 Wien

Top 11+12 • 2. Stock

Wohnfläche 84,17 m<sup>2</sup>

- 1 Vorraum
- 2 WC
- 3 Bad
- 4 Küche
- 5 Zimmer 1
- 6 Zimmer 2
- 7 Zimmer 3



Bei Immobilien zu Hause.

## Objektbeschreibung

In einer gepflegten Eckliegenschaft, im 2.Liftstock gelangt diese knapp 84m<sup>2</sup> große Stilaltbauwohnung zum Verkauf.

Aktuell ist die Wohnung wie folgt aufgeteilt:

- geräumiger Vorraum
- Gäste-WC
- Badezimmer mit Dusche und Wanne
- Küchenraum
- Wohnzimmer
- 2 Schlafzimmer

Im Zuge der Renovierung der Wohnung, könnte das Wohnzimmer als Wohnküche (ca. 25 m<sup>2</sup>) ausgeführt und eines der Schlafzimmer um den ehemaligen Küchenraum vergrößert werden (ca. 20,5 m<sup>2</sup>). Das Vorzimmer bietet ebenfalls ausreichend Platz für das Einziehen eines Abstellraums.

Weiters kann die Wohnung in Absprache mit der Verkäuferseite als generalsanierter Erstbezug erworben werden, in diesem Fall würde der Kaufpreis EUR 720.000,-- betragen. Mögliche Planvarianten können gerne auf Wunsch zugesendet werden.

## Lage & Anbindung

Die Liegenschaft liegt im Servitenviertel, einer der begehrtesten Wohngegenden Wiens, bekannt für seinen charmanten, historischen Charakter und seine zentrale Lage. Die schmalen Gassen mit prächtigen Altbauten verleihen dem Viertel eine fast dörfliche Atmosphäre mitten in der Stadt. Die Nähe zur Universität, zum Lycée Français de Vienne und weiteren Bildungseinrichtungen macht die Gegend besonders attraktiv für Familien und Studierende. Kulinarische Genießer kommen am Wochenmarkt und in den angrenzenden Gassen mit ihren hübschen Geschäften und Lokalen auf ihre Kosten. Der nahe liegende Liechtensteinpark bietet zudem einen Ort der Ruhe und Erholung

### Zu Fuß

- U4-Station Friedensbrück – 5 Minuten
- Servitenkirche – 8 Minuten
- Liechtensteinpark – 10 Minuten

### Mit den Öffis

- Stephansplatz – 17 Minuten
- Wien Mitte – 12 Minuten
- Universität Wien – 12 Minuten

Die Nähe zur Porzellangasse bietet eine sehr gute Nahversorgung mit sämtlichen Notwendigkeiten des täglichen Bedarfs sowie eine ausgezeichnete Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz, u.a. durch die U4-Station Friedensbrücke und diverse Schnellbahn-, Straßenbahn- und Buslinien am Franz-Josefs-Bahnhof. Der Liechtensteinpark, der Kai entlang des Donaukanals und auch der Augarten bieten in der Nähe genügend Raum für Freizeitaktivitäten und erholsame Momente im Grünen.

## **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. 262 und 297/1996 festgelegten Sätzen entspricht - das sind 3% des Kaufpreises zzgl. 20% MwSt. bzw. 2 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% MwSt. Diese Provisionspflicht besteht auch dann, wenn Sie die Ihnen überlassenen Informationen an Dritte weitergeben. Die Kosten für die Vertragserrichtung betragen 1,5% + 20% Ust + Barauslagen.

Sämtliche Ihnen hiermit übermittelte Angaben wurden uns seitens des Abgebers bekannt gegeben. Eine Garantie auf Richtigkeit und Vollständigkeit können wir nicht übernehmen.

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 <75m

Apotheke <50m

Klinik <400m

Krankenhaus <1.350m

### **Kinder & Schulen**

Schule <125m  
Kindergarten <350m  
Universität <450m  
Höhere Schule <725m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <75m  
Bäckerei <125m  
Einkaufszentrum <1.675m

### **Sonstige**

Geldautomat <100m  
Bank <100m  
Post <425m  
Polizei <225m

### **Verkehr**

Bus <100m  
U-Bahn <175m  
Straßenbahn <150m  
Bahnhof <150m  
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap