# Teilsanierte 2-Zimmer-Altbauwohnung im Herzen des 7. Bezirks – in Top-Lage direkt bei der Burggasse



Objektnummer: 20890

Eine Immobilie von 3SI Makler GmbH

# Zahlen, Daten, Fakten

Adresse

Art:

Land: PLZ/Ort:

Baujahr:

Alter:

Wohnfläche:

Zimmer:

Bäder:

WC:

Kaufpreis:

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Halbgasse 20 Wohnung

Österreich

1070 Wien

1900

Altbau

65,00 m<sup>2</sup>

2

1

505.000,00€

# **Ihr Ansprechpartner**



#### **Lucas Carlsen**

3SI Makler GmbH Tegetthoffstraße 7 1010 Wien

T +43 1 607 58 58 - 80

H +43 699 10 34 29 38

F +43 1 607 55 80























### Halbgasse 20 Top 15 1070 Wien

Top 15 • 3. OG

Wohnfläche

 $65,98 \text{ m}^2$ 

- 1 Zimmer 1
- 2 Küche
- 3 Vorraum
- 4 Bad/WC
- 5 Zimmer 2

Rei Immobilien zu Hause.

3SI MAKLER



er Planung und Ausführung eind Änderungen vorhehalten. Fo

A4 M 1:100 0

## **Objektbeschreibung**

Dieses charmante Wohnhaus aus dem Jahr 1900 vereint den klassischen Altbau-Charme mit urbanem Lebensgefühl in einer der begehrtesten Lagen Wiens – in unmittelbarer Nähe der Mariahilfer Straße.

Das Gebäude erstreckt sich über drei Regelgeschoße sowie ein ausgebautes Dachgeschoß und bietet eine vielfältige Auswahl an Wohnungen.

Dieses Objekt verbindet historischen Flair mit urbaner Dynamik und stellt eine attraktive Wohnund Investmentmöglichkeit im Herzen des 7. Bezirks dar.

In diesem liebevoll aufgefrischten Zuhause erwartet Sie ein harmonisches Zusammenspiel aus modernem Wohnkomfort und gepflegter Substanz.

Im Zuge gezielter Aufwertungsmaßnahmen wurde das Gebäude in mehreren Bereichen optisch und funktional verbessert. So erhielt der Eingangsbereich inkl. dem gesamten Stiegenhaus einen frischen Anstrich, der für ein freundliches und gepflegtes Erscheinungsbild im Innenbereich sorgt. Auch die Hoffassade wurde überarbeitet und aufgefrischt, was dem äußeren Eindruck des Hauses neue Lebendigkeit verleiht.

Ein besonderes Highlight stellen die neu errichteten hofseitigen Balkone dar: Die großzügigen Balkone erweitern den privaten Wohnraum ins Freie und eröffnen einem einzigartigem Grünblick. Diese Ergänzung schafft nicht nur zusätzlichen Wohnkomfort, sondern steigert auch nachhaltig die Aufenthaltsqualität – ein wertvoller Rückzugsort mitten im urbanen Umfeld.

Besonderes Augenmerk wurde darauf gelegt, den Charakter des Hauses zu bewahren, während gleichzeitig eine behagliche Wohnatmosphäre geschaffen wurde, die den heutigen Ansprüchen gerecht wird. Ob als gemütliches Familiendomizil oder als wertbeständige Kapitalanlage – dieses Haus ist bereit für einen neuen Lebensabschnitt.

Zum Haus gehört ein außergewöhnlich großzügiger und liebevoll begrünter Allgemeingarten – ein echtes Highlight für alle, die Natur und Ruhe schätzen. Die weitläufige Anlage bietet viel Platz zum Entspannen.

Ein gemeinsamer Ort zum Leben, Durchatmen und Genießen – direkt im Innenhof des Hauses.

Die Lage überzeugt durch ihre ausgezeichnete Infrastruktur. In direkter Umgebung befinden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants und kulturelle Einrichtungen – allen voran die Mariahilfer Straße als bedeutendste Einkaufsmeile Wiens. Die öffentliche Verkehrsanbindung ist hervorragend, mit U-Bahn-Stationen der Linie U6 und U3 in Gehweite sowie mehreren Straßenbahn- und Buslinien in der Nähe. Auch der Westbahnhof ist schnell

erreichbar und sorgt für optimale nationale und internationale Anbindung.

Zudem bietet das Umfeld ein umfassendes Angebot an Nahversorgung, medizinischer Betreuung sowie Bildungs- und Betreuungseinrichtungen für Kinder. Die Nähe zu beliebten Erholungs- und Freizeitangeboten wie dem MuseumsQuartier oder dem Burggarten rundet die hohe Lebensqualität dieser Adresse ab.

Für zusätzlichen Komfort können auf Wunsch Stapelparkplätze im Haus erworben werden. Der Preis für den oberen Stapelparker beträgt € 45.000, während der Preis für den unteren Stapelparker bei € 35.000 liegt.

## Top 15 im 3. OG

Zum Verkauf steht eine charmante sehr helle 2-Zimmer-Altbauwohnung mit separater Küche in einem gepflegten Stilaltbau im 7. Wiener Gemeindebezirk.

Die ca. 66 m² große Wohnfläche besticht durch einen durchdachten Grundriss. Die Räumlichkeiten bieten ein harmonisches Zusammenspiel aus Tradition und modernem Wohnkomfort – ideal für Liebhaber klassischer Wiener Architektur.

- Vorraum
- separate Küche mit Essgelegenheit
- Wohnraum
- Schlafzimmer
- Badezimmer mit Wanne & WC

Für zusätzlichen Komfort können auf Wunsch Stapelparkplätze im Haus erworben werden. Der Preis für den oberen Stapelparker beträgt € 45.000, während der Preis für den unteren Stapelparker bei € 35.000 liegt.

#### 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 BGBI. 262 und 297/1996 festgelegten Sätzen entspricht – das sind 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt. Diese Provisionspflicht besteht auch dann, wenn Sie die Ihnen überlassenen Informationen an Dritte weitergeben. Letztlich weisen wir darauf hin, dass wir als Doppelmakler tätig sind und ein familiäres/wirtschaftliches Naheverhältnis zwischen der 3SI Makler GmbH und der Verkäuferin besteht.

Die Vertragserrichtung und Treuhandabwicklung ist gebunden an die Kanzlei Weimann Kesselgruber Rechtsanwalts OG, Wiesingerstraße 6, 1010 Wien. Die Kosten betragen 1,5 %

des Kaufpreises zzgl. 20 % USt. sowie Barauslagen und Beglaubigung. Bei Fremdfinanzierung erhöht sich das Honorar auf 1,8 % vom Kaufpreis zzgl. 20 % USt., Barauslagen und Beglaubigung.

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 <150m Apotheke <175m Klinik <425m Krankenhaus <1.275m

#### Kinder & Schulen

Schule <150m Kindergarten <175m Universität <575m Höhere Schule <100m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <150m Bäckerei <325m Einkaufszentrum <500m

#### Sonstige

Geldautomat <350m Bank <350m Post <600m Polizei <425m

#### Verkehr

Bus <125m U-Bahn <350m Straßenbahn <150m Bahnhof <375m Autobahnanschluss <4.175m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap