

## **Myrthengasse: Wunderbar gemütliche Altbauwohnung in ruhiger Lage**



**Objektnummer: 583288**

**Eine Immobilie von Elisabeth Rohr Real Estate e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1070 Wien
<b>Baujahr:</b>	1860
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	88,89 m²
<b>Zimmer:</b>	3,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	32,80 m²
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 74,40 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,44
<b>Kaufpreis:</b>	650.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	151,29 €
<b>USt.:</b>	15,13 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Nina Kathan**

Elisabeth Rohr Real Estate e.U.  
Mariahilfer Straße 47/5/2  
1060 Wien







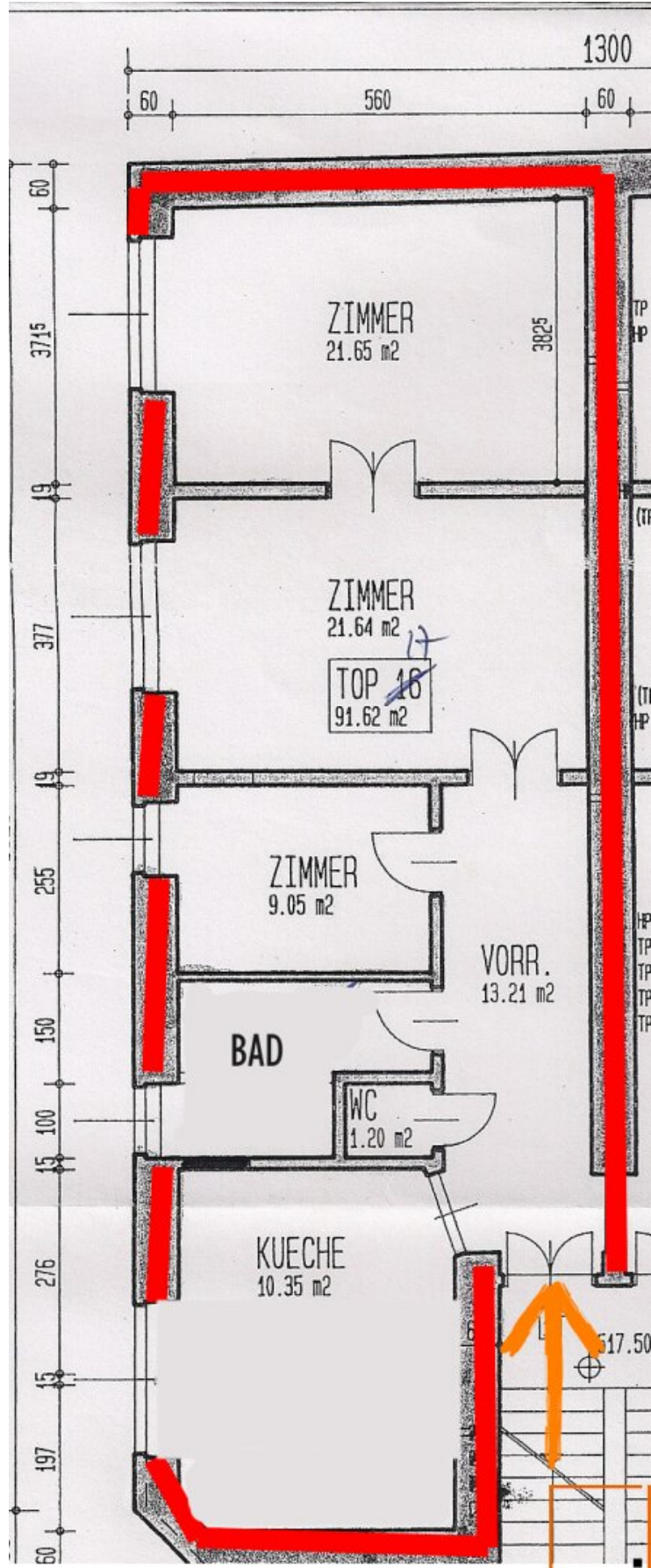




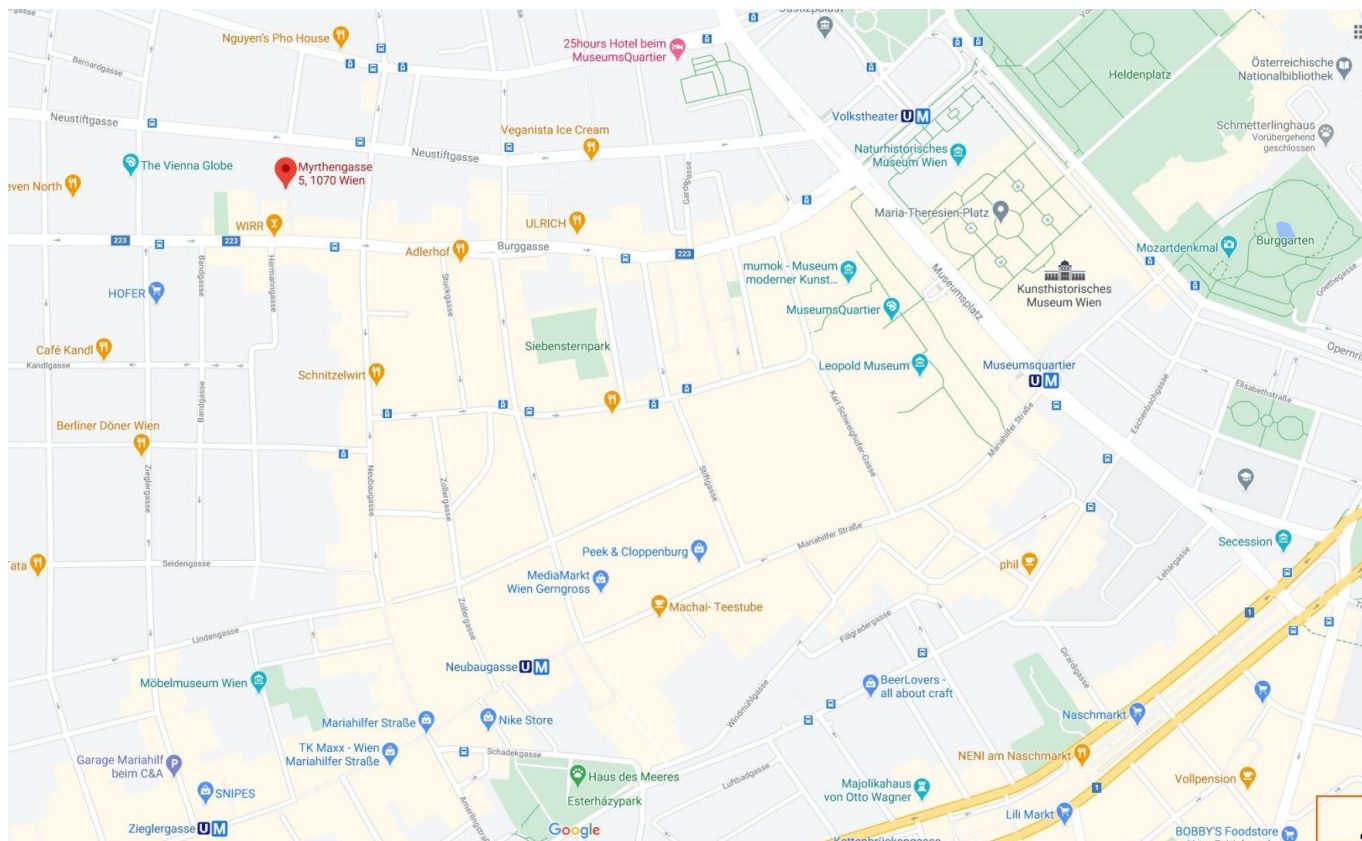


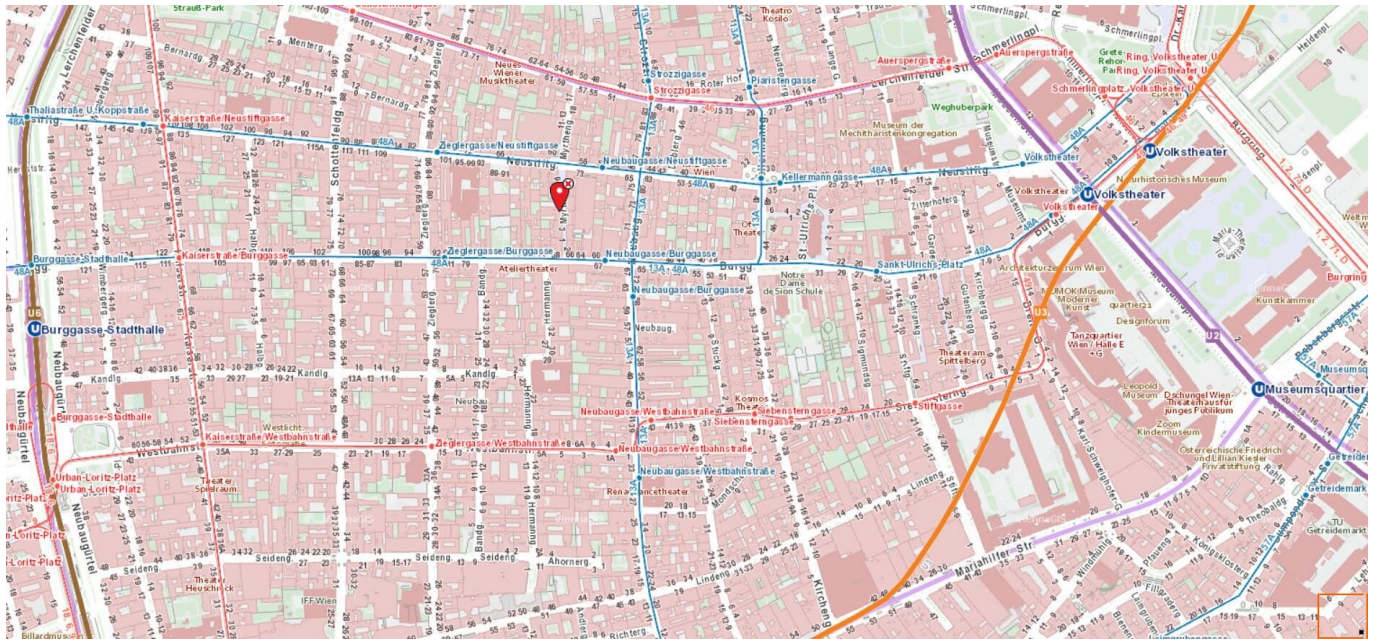














# Objektbeschreibung

## Fußgängerzone Myrthengasse inmitten eines Biedermeierensembles

In einer schönen Lage des 7. Bezirk an den Ausläufern des Spittelbergs befindet sich diese toll geschnittene, gemütliche Altbauwohnung, die in einen ruhigen, begrünten Innenhof gelegen ist.

In der hübschen, kopfsteingepflasterten Straße, die schon seit Jahren eine Fußgängerzone ist, befinden sich beeindruckend viele Biedermeierhäuser mit gegliederter Fassade, so auch die Nummer 5, die erst vor wenigen Jahren saniert wurde.

Die Wohnung befindet sich im 1. Stock und eignet sich perfekt für ein Paar oder eine Familie mit einem Kind. Sie ist sehr gut aufgeteilt, sodass man auf einer Fläche von rund 90 m<sup>2</sup> 2 Schlafzimmer, eine Wohnküche und ein Wohnzimmer vorfindet.

### Die Raumaufteilung der Top 17 im Detail:

- großzügiger Eingangsbereich
- Wohnküche mit viel Platz für einen großen Esstisch
- Wohnzimmer mit offenem Kamin
- 2 Schlafzimmer (eines davon in Kabinettgröße)
- Badezimmer
- separates WC
- sehr großer Kellerraum (32,8 m<sup>2</sup>)

### Ausstattung:

- Küche: Einbauküche inklusive Backofen, Glaskeramik-Kochfeld, Spülmaschine, Dunstabzugshaube und viel Stauraum
- Badezimmer: Fenster, Dusche, Waschbecken, Waschmaschine
- Boden: Parkettböden in den Wohn- und Schlafräumen, Fliesen in Badezimmer, WC sowie Küche
- Heizung: neue Brennwerttherme (BJ 2021, verbaut in der Küche)
- Gegensprechanlage
- die Renovierung erfolgte vor etwas über 10 Jahren unter Wahrung des Originalparkettbodens
- diverse Einrichtungsgegenstände können übernommen werden.
- neue Steigleitung

In die Liegenschaft wurde ein Lift eingebaut, an dem Sie sich beteiligen können, wenn Sie möchten.

## **Infrastruktur:**

Die Immobilie befindet sich genau in dem Teil, der den 7. Bezirk in seiner Gesamtheit so attraktiv macht: Beim Spittelberg und beim St. Ulrichsplatz mit der beliebten Ausgeh-Meile, der Siebensterngasse, der Fußgängerzone Neubaugasse mit den individuellen Shops sowie der Mariahilfer Straße und dem Museumsquartier.

## **Öffentliche Anbindung:**

Es ist eine optimale öffentliche Verkehrsanbindung gegeben: Die U-Bahnlinie U2 und U3 (Volkstheater) sind fußläufig erreichbar und die Bushaltestelle der Buslinie 48a und 13a (Neubaugasse/Ecke Neustiftgasse und Neubaugasse/Ecke Burggasse) ist eine Gehminute entfernt.

Es ist uns ein Anliegen, Sie mit sämtlichen Informationen zu versorgen, die für Sie sinnvoll und nützlich sein könnten. Jeder hat aber andere Prioritäten. Sollten Sie zu einem bestimmten Thema mehr Informationen wünschen, übermitteln wir diese gerne oder recherchieren für Sie!

Wir freuen uns darauf, Ihnen diese besondere Immobilie persönlich zeigen zu dürfen.

Da wir bereits wiederholt für den Auftraggeber tätig waren, weisen wir auf ein wirtschaftliches Naheverhältnis hin, wir sind als Doppelmakler tätig.

Ihr Team von Elisabeth Rohr Real Estate

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

## **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 <1.000m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.000m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap