

ALTBAU mit BALKON! | 3 Zimmer | 2. Liftstock



Objektnummer: 897

Eine Immobilie von MAITZ Immobilienreuhand e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1160 Wien
Baujahr:	1907
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	77,29 m ²
Nutzfläche:	85,93 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	C 93,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,91
Kaufpreis:	389.000,00 €
Betriebskosten:	183,06 €
USt.:	18,31 €

Ihr Ansprechpartner



Mag. Dominik Maitz

MAITZ Immobilienreuhand e.U.
Hackenbergweg 14/3
1190 Wien

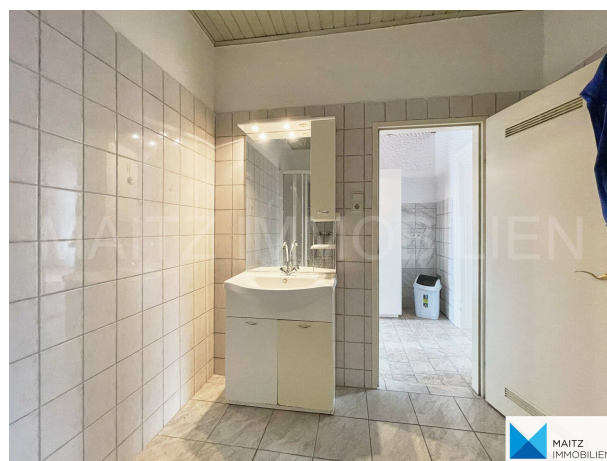
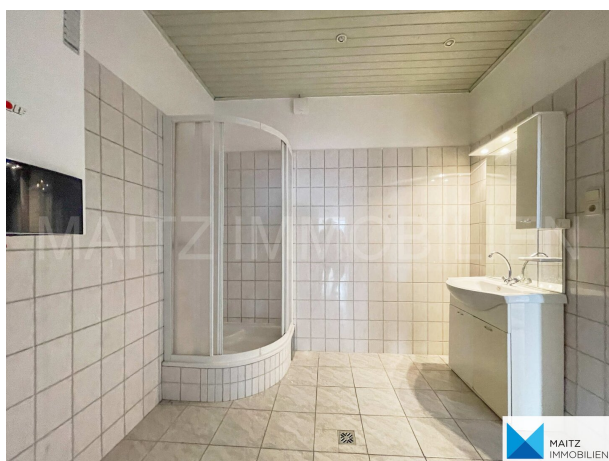
T +43 676 733 61 60
H +43 676 733 61 60

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

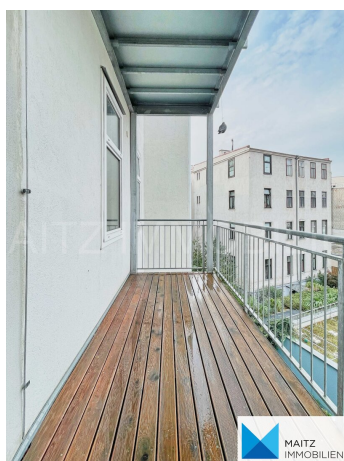




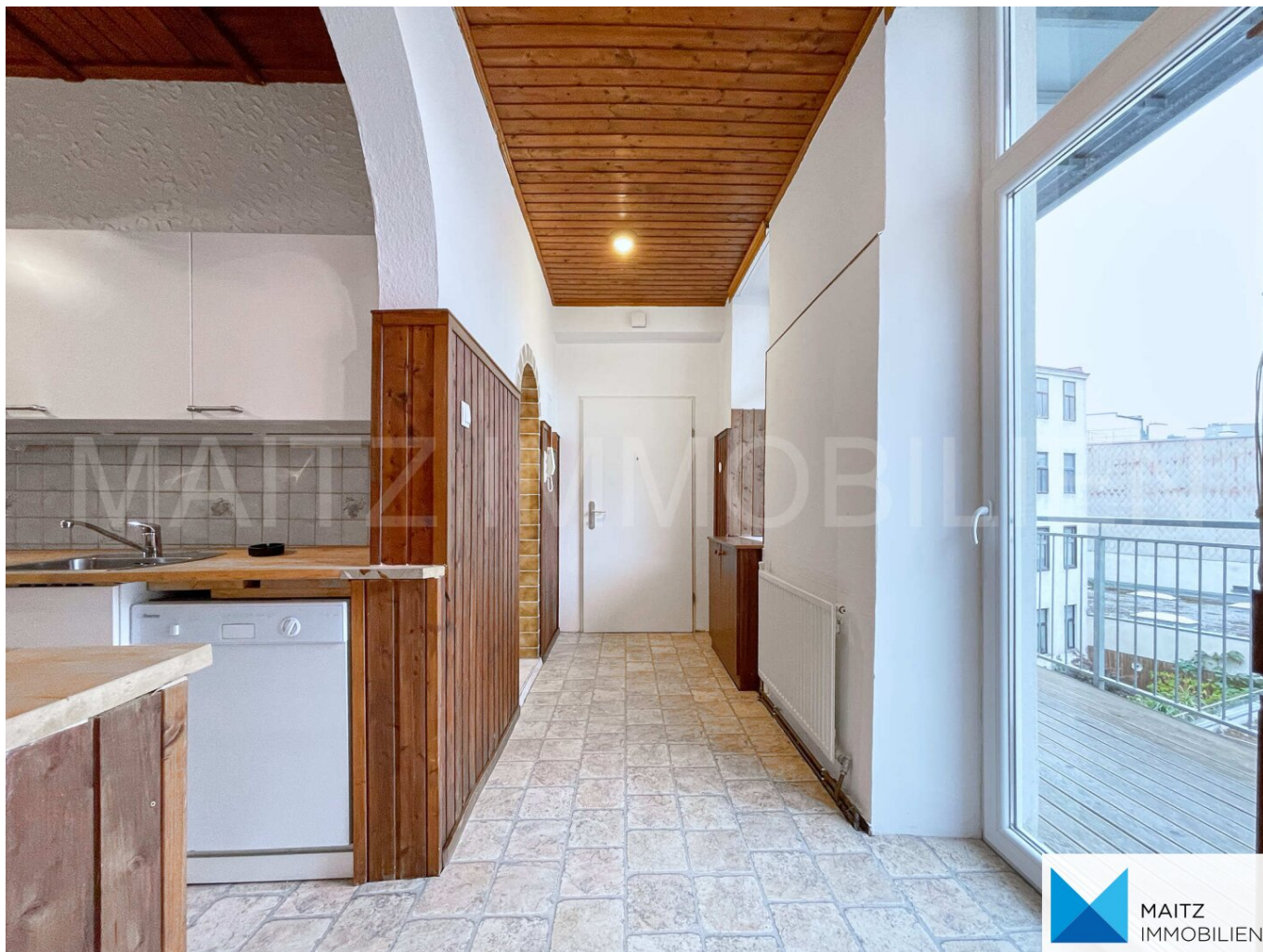












MAITZ
IMMOBILIEN

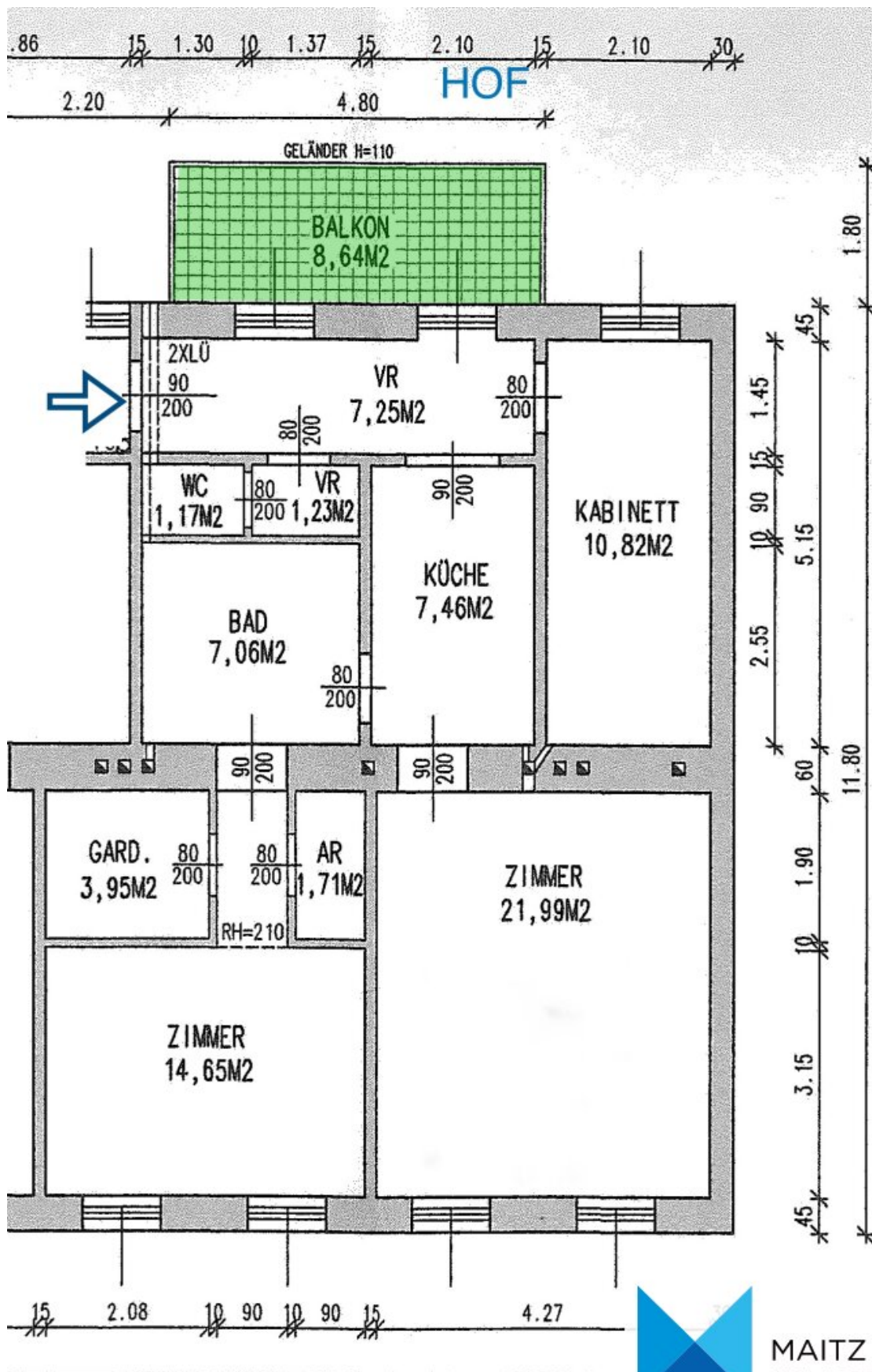


+43 676 733 61 60



office@maitz-immobilien.at

WWW.MAITZ-IMMOBILIEN.AT



MAITZ
IMMOBILIEN

Objektbeschreibung

Unser Exposé enthält ein **Video von diesem Objekt** (auf Anfrage).

Die Wohnung ist derzeit vermietet bis Ende November 2025.
Besichtigungen können bereits stattfinden.

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

2. Liftstock

Wohnfläche ca. 77,29m²

zuzüglich ca. 8,64m²-Balkon

Details zum Grundriss:

+ **Vorraum**

+ **3 Zimmer** (ein Zimmer ist via Badezimmer zu erreichen, siehe Plan)

+ **Küche** im Flur zu den beiden Zimmern

+ **Bad** mit Waschbecken, Dusche, Waschmaschinenanschluss

+ **WC** mit Handwaschbecken

+ kleiner Garderoberraum

+ Abstellraum

+ hofseitiger **BALKON!**

Küche: Geschirrspüler, Backofen, Herd, Ober-/Unterbauschränke
Herd/Ceranfeld und Geschirrspüler wurden im Jänner 2024 erneuert.

Ein E-Befund sowie Befund für den Ofen im Wohnzimmer liegen vor.

Die Gastherme ist im Bad untergebracht (**Gasetagenheizung**).

Ein **Abstellraum am Gang vor der Wohnung** gehört zum Objekt.
Zusätzlich kann auch ein **Kellerabteil** genutzt werden.

Ein **Fahrradabstellraum** im Souterrain ist ebenfalls vorhanden (begehrbar direkt von der Straße über einen Stiegenabgang).

Besondere Ausstattungsmerkmale:

- + einflügelige Kunststofffenster
- + innenliegender Sonnenschutz (Jalousien)

Das große Zimmer mit Kaminofen und das Kabinett haben keine Türe eingebaut!

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 Kendlerstraße 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.)

Bilder mit Mobiliar sind KI-generiert (außer Küche).

Auf Wunsch profitieren unsere Kunden von **kostengünstigen Konditionen für die Vertragsserrichtung durch einen Anwalt oder Notar.**

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

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://maitz-immobilientreuhand.service.immo/registrieren/de) - <https://maitz-immobilientreuhand.service.immo/registrieren/de>

Tipp: Jetzt auf www.immomarktplatz.at neue Angebote 24 Stunden früher finden!

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