

**Rohdachboden mit Ausbaustudie in Bestlage nahe  
Belvedere und Theresianum**



**Objektnummer: 21226**

**Eine Immobilie von 3SI Makler GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Viktorgasse 23
Art:	Wohnung - Rohdachboden
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1040 Wien
Baujahr:	1900
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	344,00 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	389,00 m <sup>2</sup>
Kaufpreis:	750.000,00 €
Provisionsangabe:	

27.000,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

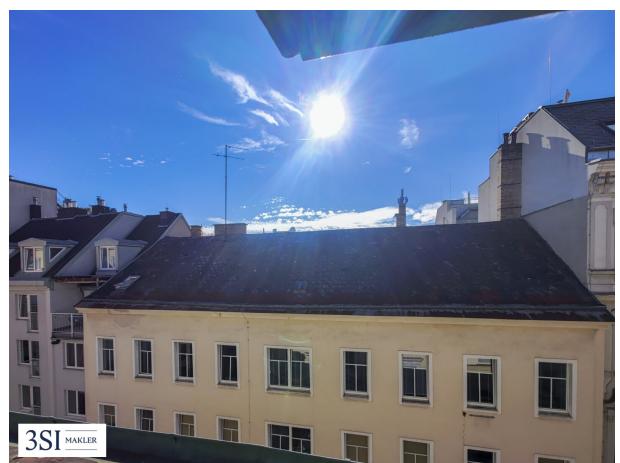
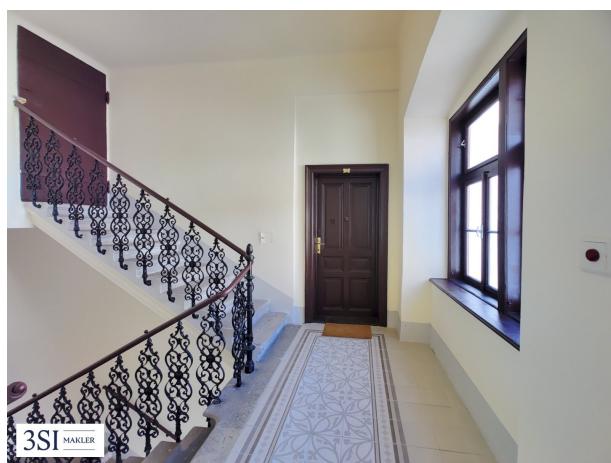


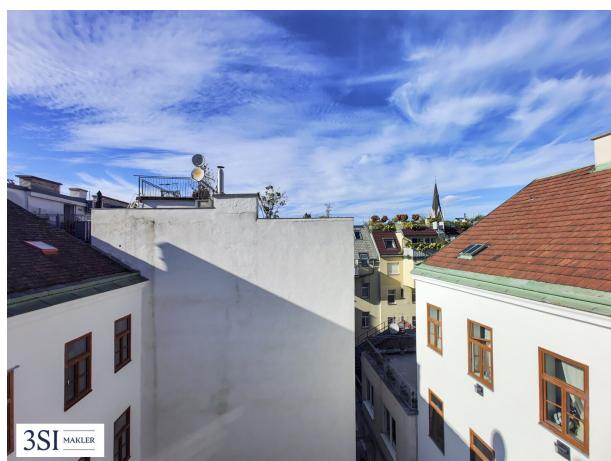
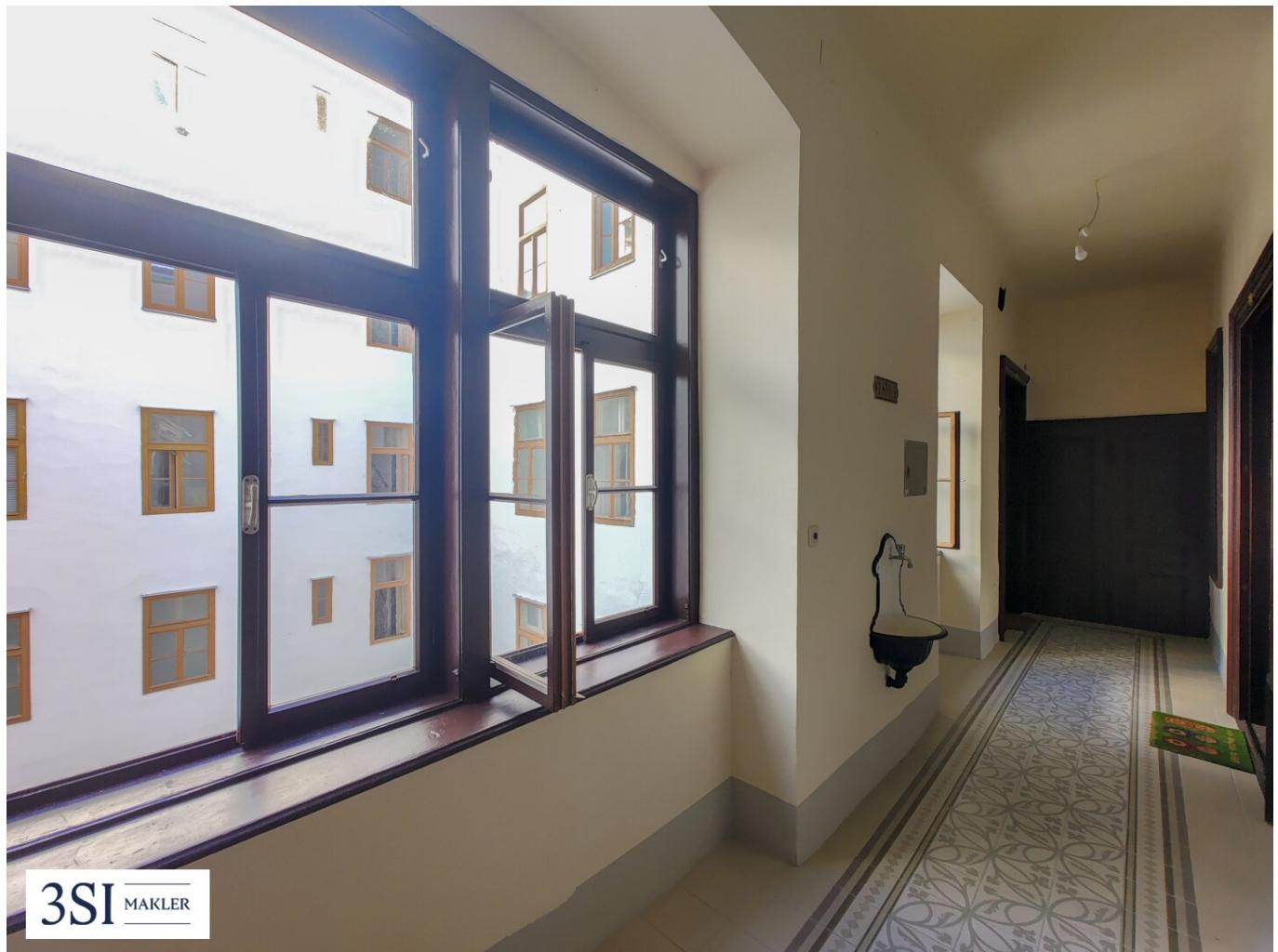
### Ing. Francis Broinger

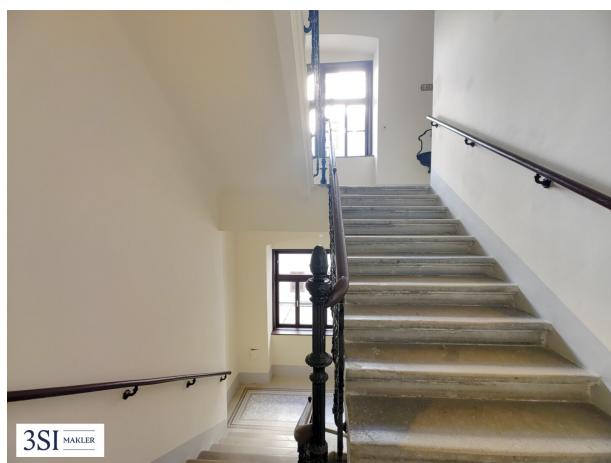
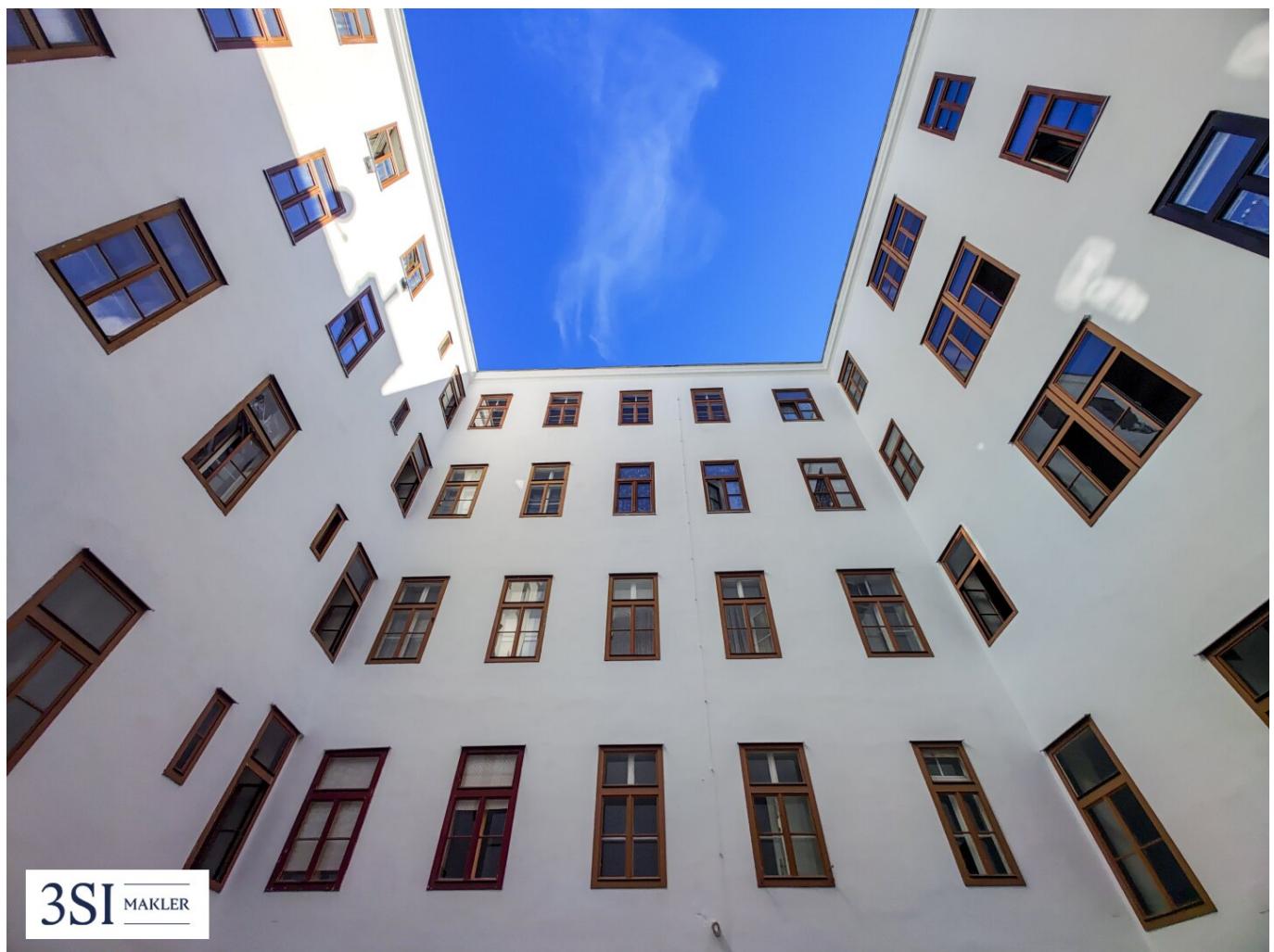
3SI Makler GmbH  
Tegetthoffstraße 7  
1010 Wien

T +43 1 607 58 58 - 52  
H +43 660 29 36 662  
F +43 1 607 55 80

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.







# Objektbeschreibung

Viktorgasse 23 liegt im 4. Wiener Gemeindebezirk, Wieden – einem zentralen, historischen Bezirk, der sich südlich und östlich der Inneren Stadt anschließt. Die Lage verbindet urbanes Flair mit bester Infrastruktur, vielfältigem Angebot und hervorragender Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel. Nähe zum Hauptbahnhof macht die Lage auch für Pendler und Reisende attraktiv.

## Highlights

- Rohdachboden mit Ausbaustudie für 3 Wohneinheiten mit ca. 344 m<sup>2</sup> Wohnfläche zzgl. ca. 45 m<sup>2</sup> Freiflächen
- zentrale Lage mit dem Charakter eines traditionellen Altbau-Grätzls, vielen historischen Gebäuden, kulturellen Angeboten und einem dichten Versorgungsnetz (Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleister)
- großartige öffentliche Verkehrsanbindung (U1-Südtiroler Platz, Straßenbahn- und Buslinien, Zugverkehr am Hauptbahnhof)
- großartige Nahversorgung und Infrastruktur
  - Geschäfte des täglichen Bedarfs, Supermärkte, Apotheken und Banken in der Nähe
  - Schulen und Kindergärten in fußläufiger Entfernung
- Kulturelles und urbanes Umfeld - zahlreiche Cafés, Restaurants und Lokale in Gehweite, lebendige Straßen und gutes Angebot an Freizeitmöglichkeiten
- fußläufige Nähe zum Belvedere
- Stadtteil?Charakter & Lebensqualität

## Gebäude und Grundstück

- gepflegtes Mittelzinshaus
- Grundstücksgröße lt. Grundbuch 492 m<sup>2</sup>

## Kennzahlen

- 3 Dachgeschosswohnungen 344 m<sup>2</sup> Wohnfläche zzgl. 45 m<sup>2</sup> Freiflächen
  - Top D1 - 120 m<sup>2</sup> WFL zzgl. Balkon
  - Top D2 - 149 m<sup>2</sup> WFL zzgl. Balkon und Terrasse
  - Top D3 - 75 m<sup>2</sup> WFL zzgl. Balkon
- Kaufpreis EUR 750.000,-

Seitens des Verkäufers gibt es einen mit dem Ankauf verbundenen Leistungskatalog (Lift, Steigleitungen, Fassade, und dergleichen). Diese sind in einem persönlichen Gespräch zu klären.

## **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% MwSt. bzw. 2 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% MwSt. Diese Provisionspflicht besteht auch dann, wenn Sie die Ihnen überlassenen Informationen an Dritte weitergeben. Die Vertragserrichtung und Treuhandabwicklung ist gebunden an die Kanzlei Mag. Schreiber A-1010 Wien, Schottenring 16. Die Kosten 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 <225m  
Klinik <575m  
Krankenhaus <950m

### **Kinder & Schulen**

Schule <175m  
Kindergarten <125m  
Universität <900m  
Höhere Schule <700m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <125m  
Bäckerei <175m

Einkaufszentrum <725m

**Sonstige**

Geldautomat <225m

Bank <175m

Post <350m

Polizei <575m

**Verkehr**

Bus <175m

U-Bahn <175m

Straßenbahn <275m

Bahnhof <150m

Autobahnanschluss <2.275m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap