

## **Wohntraum realisieren: DG-Maisonettewohnung mit Balkon & Terrasse in der Florianigasse!**



**Objektnummer: 26035**

**Eine Immobilie von Mittelsmann Philipp Sulek GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1080 Wien
<b>Baujahr:</b>	2009
<b>Zustand:</b>	Sanierungsbeduerftig
<b>Wohnfläche:</b>	130,45 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3,50
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 63,25 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,30
<b>Kaufpreis:</b>	1.350.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	221,84 €
<b>USt.:</b>	29,23 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**M.A., MBA Philipp Sulek**

Mittelsmann Philipp Sulek GmbH  
Fasangasse 30/10  
1030 Wien

T +43 1 226 27 20



**SULEK**  
IMMOBILIEN



**SULEK**  
IMMOBILIEN



**SULEK**  
IMMOBILIEN







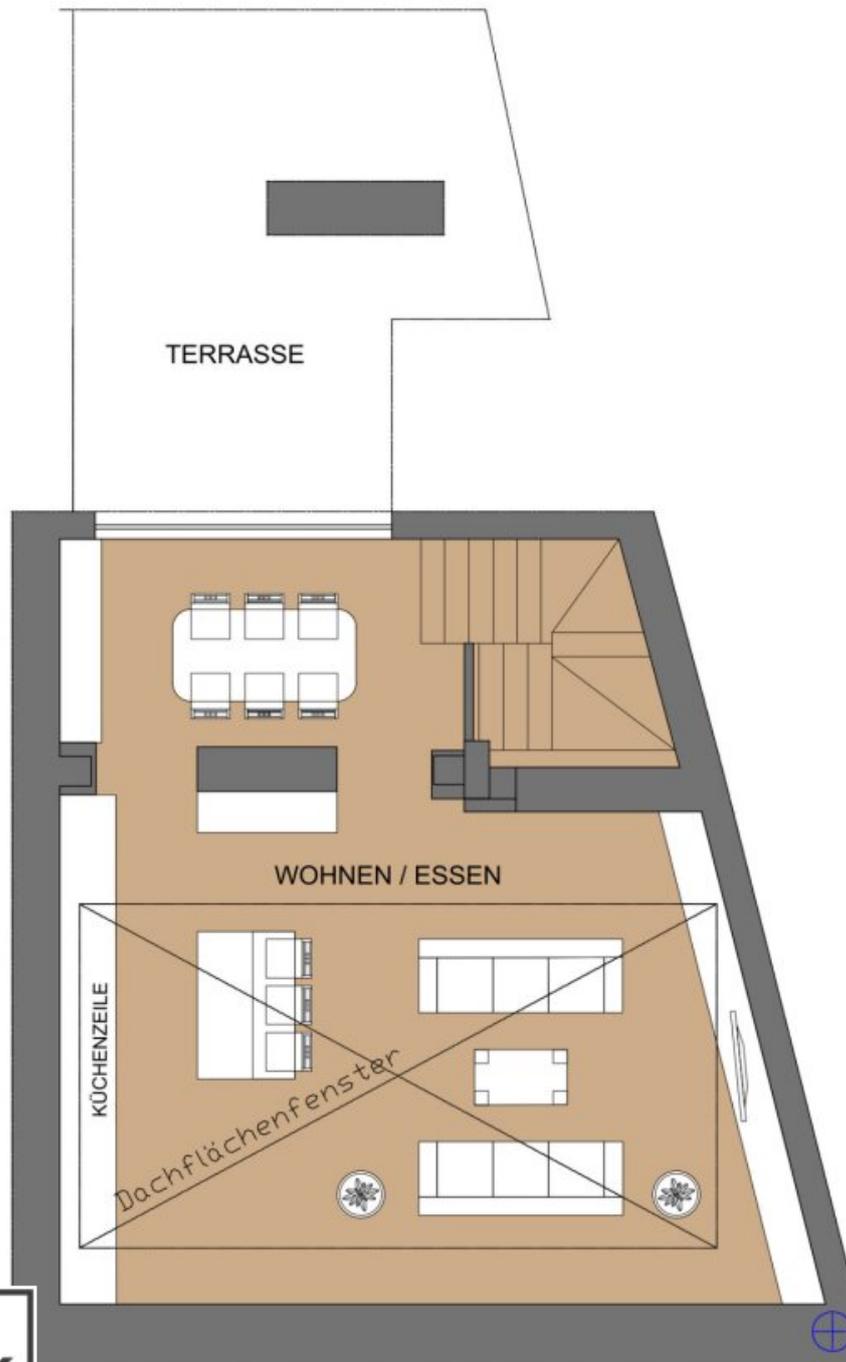




**SULEK**  
IMMOBILIEN



**SULEK**



DG VARIANTE A 1



# Objektbeschreibung

**Werte InteressentInnen!**

**Um den Prozess der Terminvereinbarung zu vereinfachen, freuen wir uns über Ihre Kontaktaufnahme über das Inserat mit konkreten Terminvorschlägen zur vereinfachten Abstimmung.**

**Herzlichen Dank!**

\*\*\*\*\*

## **Wohnung.**

Im Dachgeschoss eines gepflegten Altbaus (erbaut im Jahr 1879) liegt diese um 2009 ausgebaute, außergewöhnliche Maisonettewohnung in der Florianigasse, 1080 Wien.

Die Maisonettewohnung erstreckt sich über zwei Etagen, ist mit dem **Lift** erreichbar und überzeugt durch einen gemütlichen, südseitigen Balkon und eine große, sonnige Terrasse samt schönem Stadtblick (inkl. Blick auf die schöne Pfarre Maria Treu).

Die Wohnung wird im entkernten Zustand für einen Kaufpreis von € 1.350.000,- oder auf Wunsch **schlüsselfertig** (für € 1.690.000,-) übergeben.

## **Mögliche Raumaufteilung (Entwurf)**

- 1.DG:
  - Eingangsbereich
  - Gäste-WC
  - Büro mit Ausgang zum Balkon
  - Badezimmer mit Badewanne, Dusche, Doppelwaschbecken und WC
  - zwei Schlafzimmer (eines davon mit direktem Zugang zum Bad)
- 2.DG: Großer Wohn-Ess-Bereich mit Küche und Zugang zur Terrasse

Die Wohnung ist insgesamt aufgrund der großzügigen Fensterflächen als sehr hell und aufgrund der Stockwerklage auch als ruhig zu bezeichnen.

## **Sonstiges:**

Geheizt wird mittels einer Gas-Kombitherme. Die Wärmeverbrauchsermittlung und Heizkostenabrechnung erfolgt individuell, ebenso die Warmwasser-Verbrauchsermittlung.

Das Rücklagenkonto weist mit Stand 30.11.2024 einen Saldo von € 28.548,81 + die

Liftrücklage ein Guthaben von € 4.600,- auf.

### **Lage / Infrastruktur.**

Die Florianigasse liegt zentral im 8. Wiener Gemeindebezirk, Josefstadt, unweit der wunderschönen Pfarre Maria Treu in der Piaristengasse. Die Lage zeichnet sich durch eine ausgezeichnete Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz und die Nähe zur Innenstadt und wichtigen Einrichtungen und Sehenswürdigkeiten aus.

Diverse Einkaufsmöglichkeiten (z.B. BILLA, Bio Feinkostladen - ca. 4 Gehminuten), eine Vielzahl an Lokalen/Restaurants, sowie auch eine Postfiliale (ca. 3 Gehminuten), eine Apotheke (ca. 4 Gehminuten) und mehrere Fitnessstudios befinden sich in direkter Umgebung. Die Innenstadt liegt nur einen kurzen Spaziergang entfernt und ergänzt das Einkaufsangebot. Das Zentrum der Stadt Wien (Stephansplatz) ist 2km entfernt

Für Familien besonderes wichtig: mehrere Kinderbetreuungs- und Bildungseinrichtungen befinden sich in fußläufiger Nähe zur Liegenschaft, z.B.: VS Lange Gasse, Grillparzer Volksschule, Piaristenvolksschule, Piaristengymnasium, Universität Wien, ...

Für Freizeitaktivitäten und sportliche Aktivitäten im Freien laden der nahe gelegene Schönbornpark, Rathauspark oder beispielsweise der historische Volksgarten und Burggarten ein.

**Öffentliche Verkehrsmittel:** Die Adresse ist hervorragend an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden. Folgende Haltestellen befinden sich im Nahbereich:

- "Laudongasse" - Haltestelle der Straßenbahnlinien **5, 12** und der Buslinie 13A
- "Lederergasse" - Haltestelle der Straßenbahnlinie **2**, Buslinien **13A, N71**
- "Rathaus" - U-Bahn-Station der Linie **U2** ist nur ca. 8 Gehminuten entfernt
- "Josefstädter Straße" - U-Bahn-Station der Linie **U6** ist binnen ca. 11 Gehminuten erreichbar

Diese dichte Anbindung ermöglicht eine schnelle Erreichbarkeit des gesamten Stadtzentrums und darüber hinaus.

\*\*\*\*\*

**Sollten Sie Fragen haben oder eine Besichtigung wünschen, freuen wir uns über Ihre Kontaktaufnahme mittels Kontaktformular oder unter +43 660 199 19 88.**

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 <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap