# Top sanierte Dachgeschoßwohnung mit Terrasse und Grünblick – Nahe Kutschkermarkt



Terrasse

**Objektnummer: 21380** 

Eine Immobilie von 3SI Makler GmbH

# Zahlen, Daten, Fakten

Adresse

Art: Land:

PLZ/Ort: Baujahr: Alter:

Wohnfläche:

Zimmer: Bäder:

WC:

Terrassen:

Kaufpreis:

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Sternwartestraße 18

Wohnung Österreich 1180 Wien

1900 Altbau 95,96 m<sup>2</sup>

849.000,00 €

# **Ihr Ansprechpartner**



# **Mario Häring**

3SI Makler GmbH Tegetthoffstraße 7 1010 Wien

T +43 1 607 58 58 - 54 H +43 660 94 71 461 F +43 1 607 55 80 Gerne stehe Verfügung.





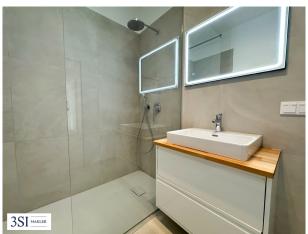
















# 3SI IMMO GROUP

#### Sternwartestraße 18 1180

## Top 7 • DG

Wohnfläche		95,96 m <sup>2</sup>
Terrasse		13,44 m <sup>2</sup>
1	Vorraum	6.96 m <sup>2</sup>
2	Wohnraum	$38.88 \text{ m}^2$
3	Bad	$4.71 \text{ m}^2$
4	WC	$1.18 \text{ m}^2$
5	Flur/Abstell	$11.10 \text{ m}^2$
6	Zimmer	$12.35 \text{ m}^2$
7	Zimmer	$13,57 \text{ m}^2$
8	Küche	$7.03 \text{ m}^2$
9	Terrasse	13,44 m <sup>2</sup>

Rei Immohilien zu Hause.

3SI MAKLER



# **Objektbeschreibung**

In der begehrten Sternwartestraße steht ein wunderschönes Altbauhaus zum Verkauf.

Die Fassade des Hauses wurde neu gestaltet und verleiht dem Gebäude einen frischen, zeitgemäßen Look, der perfekt zu seiner klassischen Altbau-Ästhetik passt. Das Stiegenhaus wurde ebenfalls neu verfliest und erstrahlt in frischen Farben, die den Altbaucharme auf moderne Weise unterstreichen. Viele Bereiche des Hauses wurden mit großer Sorgfalt renoviert, um eine gelungene Mischung aus historischem Flair und zeitgemäßem Komfort zu schaffen.

Im Angebot befinden sich fünf hochwertige Wohnungen, von denen drei nach einer umfangreichen Sanierung in Top-Zustand präsentiert werden. Die Wohnflächen variieren zwischen 51 m² und 109 m² und bieten für unterschiedliche Bedürfnisse und Lebensstile das passende Raumangebot.

Drei dieser Einheiten wurden aufwendig generalsaniert und bieten als Erstbezüge höchsten Wohnkomfort in stilvollem Ambiente.

Die Liegenschaft befindet sich in einer der gefragtesten Wohngegenden der Stadt, nur einen Katzensprung vom Kutschkermarkt und dem Sternwartepark entfernt.

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 € 37.500 liegt.

# Top 7 im DG

- Vorraum
- Badezimmer mit Marken-Sanitärprodukten & Villeroy und Boch Keramiken
- Wohnzimmer
- separate Küche
- Schlafzimmer
- Schlafzimmer
- hofseitiger Terrasse

Diese Wohnung wurde mit viel Liebe zum Detail und hochwertigen Materialien umfassend saniert. Das neue Badezimmer wurde mit modernen Sanitärobjekten ausgestattet und bietet sowohl funktionale als auch ästhetische Highlights. Der Parkettboden in hochwertiger Ausführung sorgt für eine elegante und warme Atmosphäre in allen Wohnräumen.

Auch die Terrasse wurde mit einem neuen, exklusiven Terrassenbelag versehen, der perfekt zum modernen Gesamtkonzept der Wohnung passt und zu gemütlichen Stunden im Freien einlädt.

Diese sanierte Wohnung bietet sowohl stilvolles Wohnen als auch höchsten Komfort und ist ein echtes Highlight für anspruchsvolle Käufer.

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 € 37.500 liegt.

# Lage

In unmittelbarer Gehweite befinden sich diverse Einkaufsmöglichkeiten wie Supermärkte, das Marktgebiet Gersthof/Kutschkermarkt etc. sowie eine optimale öffentliche Verkehrsanbindung durch die Straßenbahnen (9,40,41), der Buslinie(10A) und der S-Bahn (S45) sowie die U-Bahn Linie 6.

Die Gegend besticht auch durch ihre unmittelbare Lage, zu diversen Grünoasen wie dem Sternwartepark und dem Türkenschanzpark wie auch die Einkaufsmöglichkeiten zB. am Gersthofer Platzl der täglich geöffnet ist.

Für Fragen und Besichtigungen stehe ich Ihnen sehr gerne zur Verfügung.

# 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. Es besteht ein wirtschaftliches Naheverhältnis zum Verkäufer. Die Vertragserrichtung und Treuhandabwicklung ist gebunden an die Kanzlei Giebl&Zirm Rechtsanwälte, Dr. Karl Lueger-Platz 5, A-1010 Wien . 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 <50m Apotheke <175m Klinik <350m Krankenhaus <650m

### Kinder & Schulen

Schule <150m Kindergarten <200m Universität <425m Höhere Schule <250m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <175m Bäckerei <175m Einkaufszentrum <1.650m

#### Sonstige

Geldautomat <225m Bank <225m Post <225m Polizei <950m

#### Verkehr

Bus <100m U-Bahn <350m Straßenbahn <225m Bahnhof <450m Autobahnanschluss <1.625m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap