

## **Großzügiges Altbaujuwel auf 2 Ebenen in Toplage (Wien Mitte)**



Bild 1

**Objektnummer: 3865\_32**

**Eine Immobilie von RE/MAX Today**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1030 Wien
<b>Wohnfläche:</b>	152,04 m²
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 107,00 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 1,97
<b>Kaufpreis:</b>	730.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	
	3.00 %

## Ihr Ansprechpartner

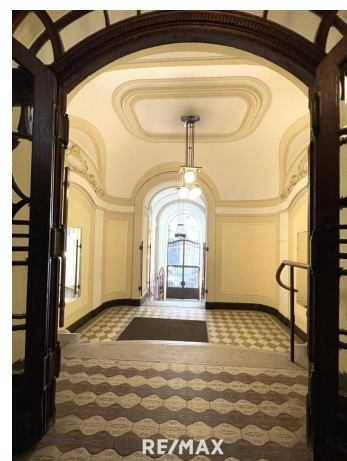
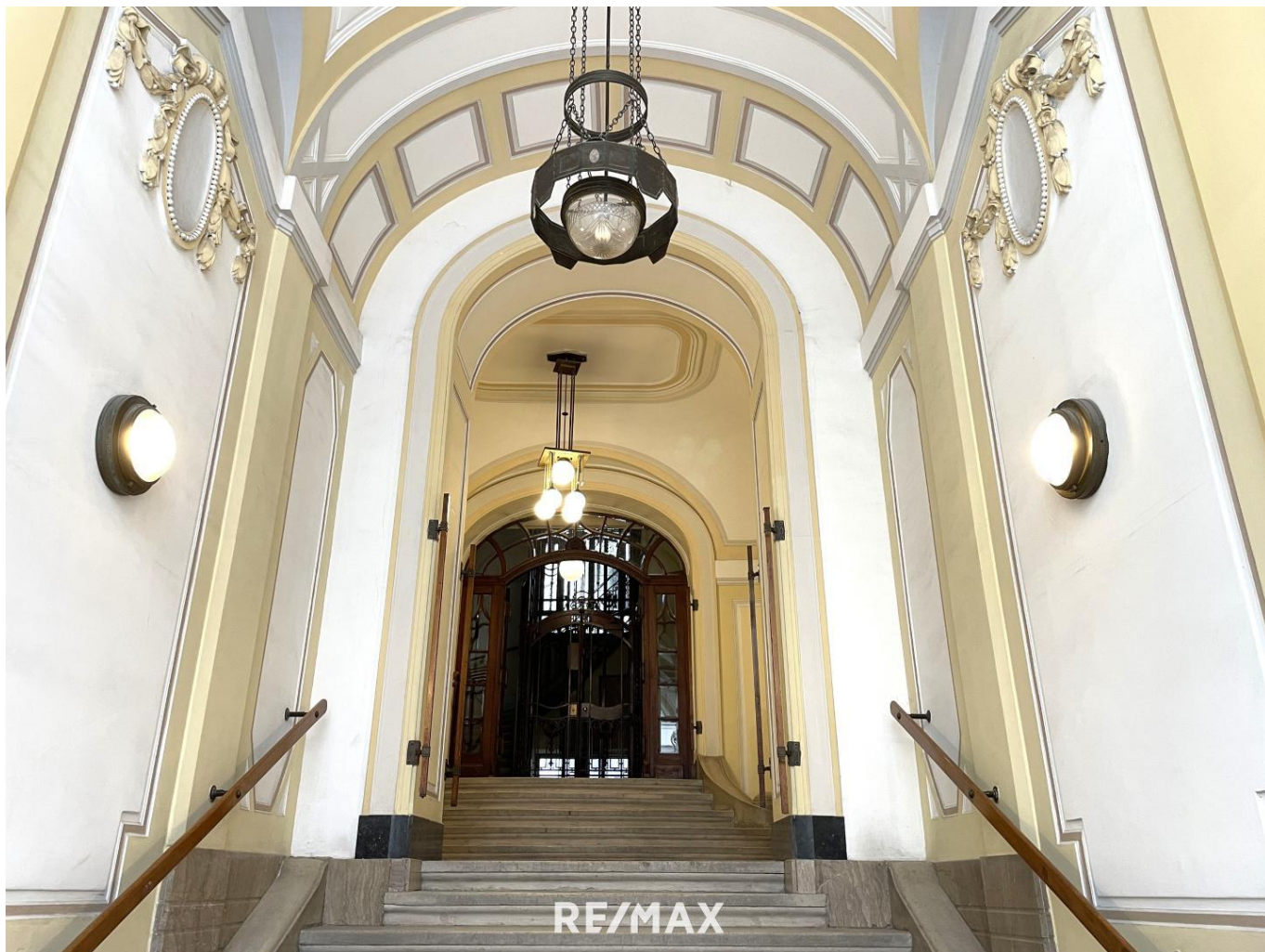


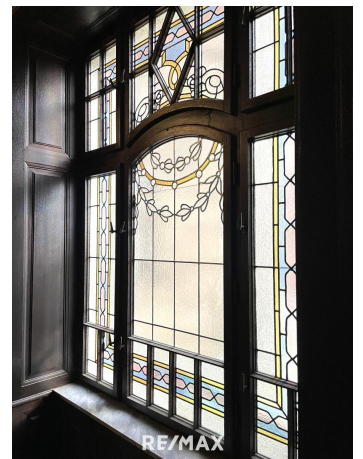
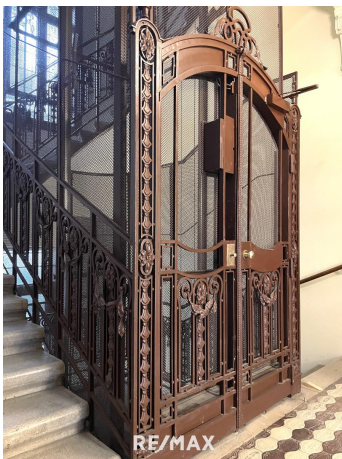
### **Mag. Markus Martinek**

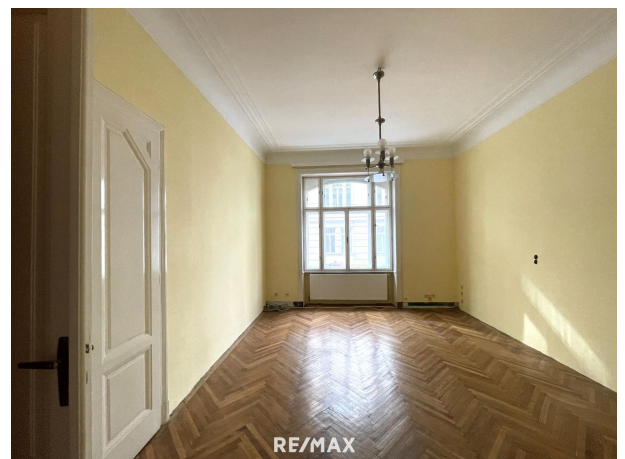
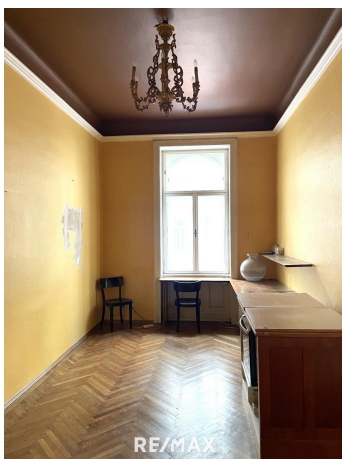
RE/MAX Today  
Döblinger Hauptstraße 73  
1190 Wien

T +43 676 78 50 245  
H +43 676 78 50 245

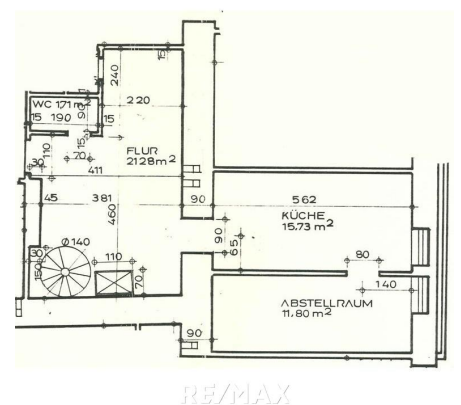
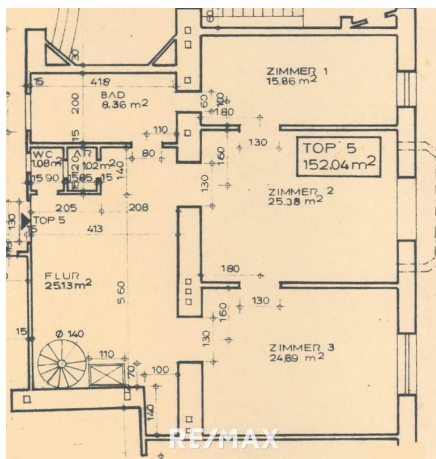
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.











## Objektbeschreibung

In ausgezeichneter Lage des 3. Wiener Gemeindebezirks befindet sich diese großzügige Altbauwohnung mit 152,04 m<sup>2</sup> Wohnfläche, die sich über zwei Ebenen (Parterre und Souterrain) erstreckt. Die Wohnung besticht durch ihr großes Potenzial und bietet viel Raum zur individuellen Gestaltung.

Die Immobilie verfügt über vier Zimmer und eignet sich ideal für Familien, Wohngemeinschaften oder als großzügige Stadtresidenz. Eine Renovierung ist erforderlich, wodurch sich die Möglichkeit bietet, den Altbau-Charme mit modernen Wohnansprüchen zu verbinden.

Beheizt wird die Wohnung mittels Gasetagenheizung und Radiatoren. Ein besonderes Highlight ist die eigene Sauna, die für zusätzlichen Wohnkomfort und Entspannung sorgt. Ein Kellerabteil gehört ebenfalls zur Wohnung und bietet praktischen Stauraum.

Die zentrale Lage überzeugt durch eine hervorragende Infrastruktur und öffentliche Verkehrsanbindung. In unmittelbarer Nähe befindet sich "Wien Mitte", mit Anschluss an U-Bahn (U3, U4), Schnellbahn, CAT sowie zahlreiche Bus- und Straßenbahnlinien. Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Schulen und Freizeitangebote sind bequem zu Fuß erreichbar.

Diese Immobilie bietet eine seltene Gelegenheit, eine großzügige Altbauwohnung in bester Wiener Stadtlage nach eigenen Vorstellungen zu gestalten – ideal für Liebhaber klassischer Architektur mit Sinn für individuelles Wohnen.

### **Monatliche Vorschreibung:**

Betriebskosten: EUR 262,61 (inkl. 20% USt.)

Liftbetriebskosten: EUR 24,62 (inkl. 20% USt.)

Reparaturfond: EUR 49,24

Darlehen: EUR 113,08

Gesamtsumme: EUR 449,55 monatlich

Machen Sie sich am besten Ihr eigenes Bild mittels einer Besichtigung vor Ort. Wir finden: es lohnt sich!

Für weitere Informationen bzw. Besichtigungen stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung. Wir bitten um Verständnis, dass aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Anschrift, Tel.-Nr., E-Mail) beantwortet werden können. Wir informieren Sie darüber, dass wir bei diesem Objekt eine Doppelmaklertätigkeit ausüben. (§ 5 Abs. 3 MaklerG).

**Nebenkosten:**

3,5% Grunderwerbsteuer

1,1% Grundbuchseintragung

3,0 % Vermittlungsprovision zzgl. 20% MwSt.

Vertragserrichtung nach Vereinbarung

Es wird darauf hingewiesen, dass die angeführten Daten auf Informationen des Abgebers oder Dritten (z.B. Behörden) beruhen, sodass für die Richtigkeit keine Gewähr übernommen werden kann.