NAHE HUGO-WIENER-PLATZ (U1/U4): Altbau mit 3 Zimmern | 4. Liftstock INKL. GARAGENPLATZ!

Objektnummer: 808

Eine Immobilie von MAITZ Immobilientreuhand e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1050 Wien,Margareten
Baujahr:	1889
Zustand:	Voll_saniert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	88,46 m²
Nutzfläche:	88,46 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	2,76 m²
Heizwärmebedarf:	C 69,80 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,59
Kaufpreis:	569.000,00 €
Betriebskosten:	140,89 €
USt.:	16,38 €

Infos zu Preis:

Kaufpreis inkl Garagenplatz Nr 3

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

MAITZ
IMMOBILIEN

MAITZ
IMMOBILIEN

MAITZ
IMMOBILIEN

MAITZ IMMOBILIEN
MAITZ
IMMOBILIEN

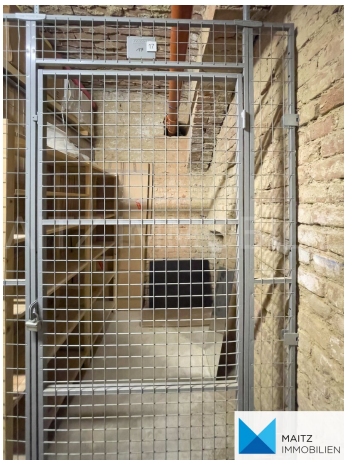
MAITZ IMMOBILIEN
MAITZ
IMMOBILIEN

MAITZ IMMOBILIEN
MAITZ
IMMOBILIEN

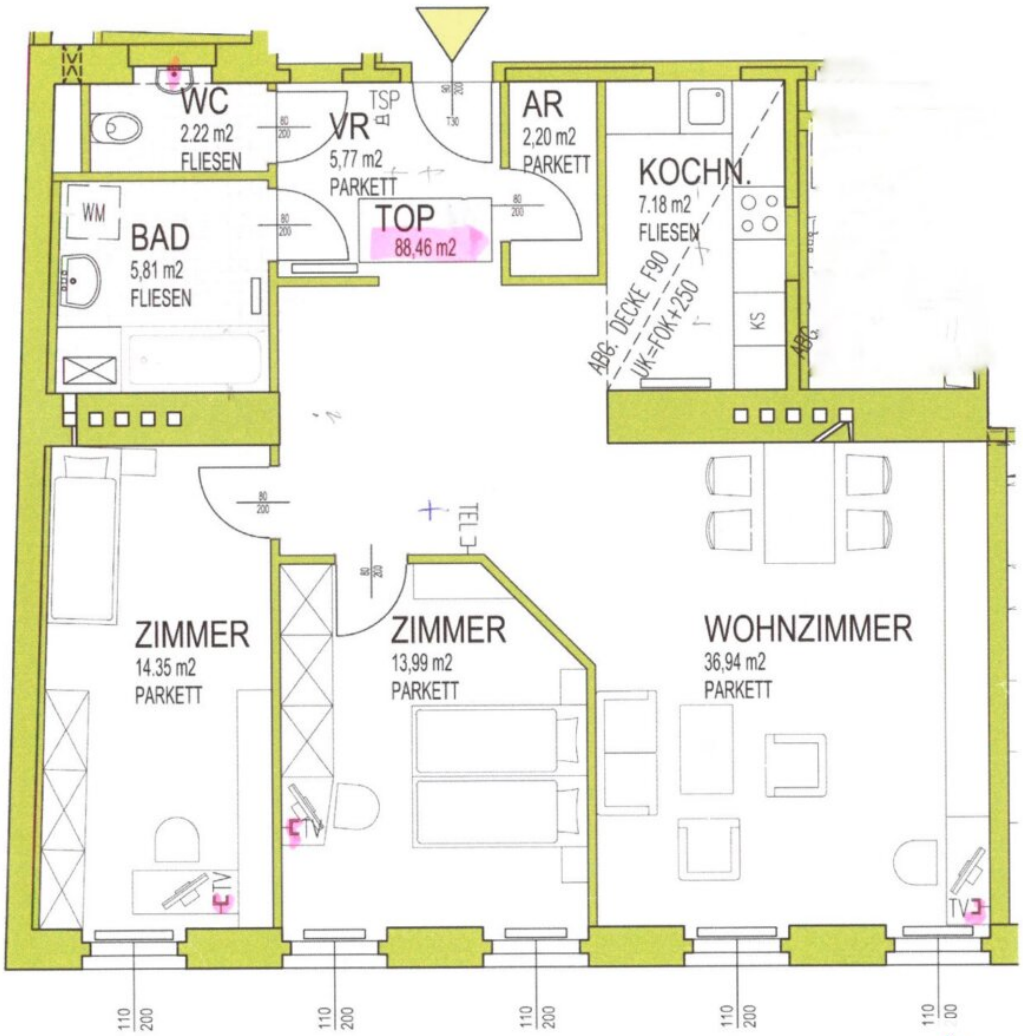
WOLF
MAITZ
IMMOBILIEN

MAITZ
IMMOBILIEN

MAITZ
IMMOBILIEN



4. STOCK



0 1 2

MAITZ
IMMOBILIEN

Objektbeschreibung

English Description Below (folgt)

Gepflegte Altbauwohnung im Herzen der Wieden

Die Wohnung befindet sich in ruhiger, pittoresker Grätzellage um den Hugo-Wiener-Platz, im vierten Liftstock eines 2008 sanierten Altbaus aus der Hochgründerzeit (1889).
Erbauer war ein stadtbekannter - zunächst Maurer, dann - Baumeister, der als Sohn eines Bediensteten des Theresianums aufwuchs und im Erwachsenenalter der Wieden treu blieb, als er selbst ein prächtig dekoriertes Haus in der Margarentenstraße sein Eigen nannte.

Das Entrée mit seiner reichhaltigen Ornamentik hält, was das gepflegte Äußere des Hauses verspricht.
Der Pfad zum Lift verläuft barrierefrei.

Auf 88,4m2 stehen folgende Räume zur Verfügung:
+ Vorraum
+ großes Wohn-/Esszimmer (rund 37m²)
+ zwei weitere Zimmer (jeweils ca. 14 m²)
+ Küche (Ober-/Unterschränke, Vorratsschrank, Spüle mit Abtropftasse, Geschirrspüler, Herd/Backofen, Kühl-/Gefrierkombination, Dunstabzug)
+ Bad (weiß gefliest, Badewanne; WM-Anschluss; Gas-Kombitherme)
+ separates WC mit Handwaschbecken und Spiegel

+ Ausstattungsmerkmale:
Parkettzimmer, Fenster Kunststoff (2-fach; Actual), Gasetagenheizung
Raumhöhe ca. 2,96m

Der Heizwärmebedarf (HWB) rangiert laut Energieausweis aus 2022 bei **69,8 kWh/m²a**. Ein äußerst moderater Wert für einen Altbau!
Die Energiebilanz der Wohnung wird außerdem durch den erfreulichen Umstand begünstigt, dass sich darüber, darunter sowie nebenan Wohnungen befinden.

Ausrichtung & Ausblick:
Die Zimmer sind nord/nord-ostseitig ausgerichtet.
Aufgrund der Stockwerkslage (4. Etage) und des Gegenübers sind die Räume durchwegs gut belichtet.
Seitliche Blicke aus den Fenstern eröffnen attraktive Ansicht auf den begrünten Hugo-Wiener-Platz.

Ein **Garagenplatz** (Duplex) im Haus ist im Angebot bereits inkludiert!
Ein **Kellerabteil** ist laut NW-Gutachten Zubehör zur Wohnung (2,76m²).

Nebenräume im Haus:
Kinderwagen-/Fahrradabstellraum
Hauskeller (ein Kellerabteil gehört zur Wohnung)
Müllraum, Wassermesserraum

Infrastruktur:
Sehr gute Nachversorgung und Gastronomie aufgrund der Nähe zur Wildner Hauptstraße sowie zur Margarentenstraße
Der Naschmarkt ist binnen 12 Gehminuten erreichbar.
Sehr gut fußläufig erreichbar sind insbesondere das Theresianum, Resselpark/Karlskirche, das Belvedere samt seinem prachtvollen Gartenanlagen mvm.
Selbst in den ersten Bezirk zur Staatsoper benötigen Sie nur 20 Min zu Fuß.
Das Headquarter der WKO ist ebenfalls in der Nachbarschaft.

Öffentliche Verkehrsanbindung:
U1 Taubstummengasse (9 Gehminuten)
U4 Kettenbrückengasse (9 Gehminuten)
Straßenbahn 1, 62
Bus 13A, 59A
Via U1 zum Südtiroler Platz gelangen Sie binnen Kürze auch zum Hauptbahnhof; fußläufig wären es auch bloß 20 Minuten.

Weitere Details:
Das Haus wurde bis 2008 saniert (Wohnungen neu- / umgestaltet, Garagen eingebaut, Lift eingebaut, Dachgeschoß ausgebaut, Kellerabteile, ...).
Ingesamt 25 Wohneinheiten sowie 23 Tiefgaragenplätze im Haus (laut NW-Gutachten).

Details aus dem WE-Vertrag:
Der WE-Vertrag enthält den Hinweis auf besondere Verrechnung der Bewirtschaftungskosten und der Lift-BK sowie Lift-Erhaltungskosten (aufgrund eines Altmietverhältnisses vor Begründung des Wohnungseigentums (sog. "Mischhaus")). Abstellplätze sind im WE-Vertrag als Nutzfläche deklariert.
Hinsichtlich der Instandhaltung wurden ebenfalls ausdrückliche Vereinbarungen getroffen (zB bezüglich Fenster sowie Art/Form/Farbgebung von Fenstern/Türen/Markisen/Außenjalousien etc).

Die angeführten **Nebenkosten der Garage** inkludieren die monatlichen BK sowie die Rücklage.
Der **Reparaturfonds** des Hauses notierte per 31.12.2022 deutlich positiv.

Wir informieren Sie über unser wirtschaftliches Naheverhältnis (im Sinne der Maklergesetzgebung) zum Verkäufer (aufgrund wiederholter Beauftragung).
Hier angeführte Parameter zum Objekt sind unverbindlich und freibleibend,

Tipp/Rechtschreibfehler sind vorbehalten.
Interessenten werden höflichst um persönliche Ankaufsprüfung ersucht. Wir unterstützen Sie selbstverständlich nach bestem Wissen und mit fachlicher Expertise.

Maitz Immobilientreuhand e.U. ist als Doppelmakler tätig.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und stehen jederzeit sehr gerne zu Ihrer Verfügung!
Sie erreichen uns telefonisch auch an Wochenenden und Feiertagen.

ENGLISH
(English translation without legal liability)

Well-kept old building apartment in the heart of Wieden

The apartment is located in a quiet, picturesque Grätzel location around Hugo-Wiener-Platz, on the fourth elevator floor of an old building from the "Hochgründerzeit" (1889) that was renovated in 2008.
The builder was a well-known - first bricklayer, then - master builder who grew up as the son of a servant of the Theresianum and remained loyal to Wieden in adulthood when he himself owned a magnificently decorated house in Margarentenstraße.

The entrance with its rich ornamentation lives up to the promise of the house's well-kept exterior.
The path to the elevator is barrier-free.

The following rooms are available on 88.4m2:
+ entrance hall
+ large living/dining room (approx. 37m²)
+ two further rooms (approx. 14 m² each)
+ kitchen (upper/lower cupboards, larder unit, sink with drainer, dishwasher, cooker/oven, fridge/freezer combination, extractor fan)
+ Bathroom (white tiled, bathtub; WM connection; gas combi boiler)
+ Separate WC with wash hand basin and mirror

+ Features:
Parquet flooring, plastic windows (double; actual), gas heating
Room height approx. 2,96m

According to the energy performance certificate from 2022, the heating requirement (HWB) is 69.8 kWh/m²a. An extremely moderate value for an old building!

The apartment's energy balance is also boosted by the pleasing fact that there are apartments above, below and next door.

Orientation & view:
The rooms face north/north-east.
Due to the floor position (4th floor) and the opposite, the rooms are well lit throughout.
Side views from the windows open up attractive views of the leafy Hugo-Wiener-Platz.

A **garage space** (duplex) in the building is already included in the offer!
According to the NW report, a **cellar compartment** is an accessory to the apartment (2.76m²).

Additional rooms in the house:
Stroller/bicycle storage room
House cellar (a cellar compartment belongs to the apartment)
Garbage room, water meter room

Infrastructure:
Very good supply and gastronomy due to the proximity to Wildner Hauptstraße and Margarentenstraße
The Naschmarkt can be reached within 12 minutes on foot.
The Theresianum, Resselpark/Karlskirche, the Belvedere with its magnificent gardens and much more are within easy walking distance.
Even the State Opera in the first district is only a 20-minute walk away.
The headquarters of the WKO is also in the neighborhood.

Public transport connections:
U1 Taubstummengasse (9 minutes on foot)
U4 Kettenbrückengasse (9 minutes on foot)
Streetcar 1, 62
Bus 13A, 59A
Via U1 to Südtiroler Platz you can also reach the main train station within a short time; it would also only take 20 minutes on foot.

Further details:
The building was renovated up to 2008 (apartments newly built / redesigned, garages installed, elevator installed, attic converted, cellar compartments, ...).
A total of 25 residential units and 23 underground parking spaces in the building (according to the NW report).

Details from the WE contract:
The apartment contract contains a reference to the special charging of management costs and elevator operating costs as well as elevator maintenance costs
Parking spaces are declared as usable space in the condominium agreement (= deviating agreement from the WEG).

Express agreements were also made with regard to maintenance (e.g. regarding windows and the type/shape/color of windows/doors/awnings/exterior blinds, etc.).

The ancillary costs listed for the garage include the monthly utilities and the reserve.
The repair fund of the house was clearly positive as of 31.12.2022.

We hereby inform you of our close economic relationship with the seller within the meaning of real estate agent legislation (due to repeated commission).
The property parameters listed here are non-binding and subject to change, typing/spelling errors excepted.
Interested parties are kindly requested to inspect the property personally. We will of course support you to the best of our knowledge and with our professional expertise.

Maitz Immobilientreuhand e.U. also represents the seller (Doppelmakler).

We look forward to receiving your inquiry and are at your disposal at any time!
You can also reach us by telephone at weekends and on public holidays.

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

NEU!
Selbstverständlich können Sie uns auch mit der Suche nach einer Wohnung gemäß Ihren persönlichen Wünschen beauftragen.
Auf Anfrage übersenden wir Ihnen gerne unser Formular für einen Suchauftrag.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <500m
Höhere Schule <500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <500m

Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <500m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <1.000m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap