

Dachgeschoßraum mit Ostterrasse und gemütlicher Galerie



Objektnummer: 19081
Eine Immobilie von IMMOfair

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Steudelgasse 21-23
Art:	Wohnung - Terrassenwohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	85,73 m ²
Nutzfläche:	90,75 m ²
Zimmer:	2,50
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Kaufpreis:	390.000,00 €
Betriebskosten:	207,22 €
Sonstige Kosten:	30,29 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Karoline Szczepankiewicz

3SI Makler GmbH
Tegetthoffstraße 7
1010 Wien





3SI
-MAKLÉR-



3SI
-MAKLÉR-



3SI
-MAKLÉR-





Objektbeschreibung

Zum Verkauf stehen 8 Altbauwohnungen im 10. Bezirk, die eine schnelle Anbindung an die Wiener Innenstadt bieten! Die Wohnungen variieren in Größen von etwa 60 m² bis 95 m² und sind sofort bezugsfertig. Einige Einheiten bieten Gestaltungsspielraum, um Ihrem neuen Zuhause den persönlichen Feinschliff zu verleihen.

Die Liegenschaft beeindruckt mit einem prachtvollen Stiegenhaus und einer Zufahrtsmöglichkeit zum ruhigen Innenhof. Das charmante Zinshaus ist in zwei Stiegen unterteilt, die jeweils über einen geräumigen Personenlift verfügen.

Lage und Umgebung

Lebendiges Treiben und urbanes Wohnen mit bester Infrastruktur, verspricht das Kreta-Viertel, welches gleich an das Sonnwendviertel und somit auch dem Hauptbahnhof anschließt.

Zahlreiche Freizeitmöglichkeiten und Grünoasen wie der Böhmisches Prater und die zugehörige Parkanlage Löwygrube bzw. das Erholungsgebiet Laaer Wald sind fußläufig 15 bis 20 Minuten entfernt. Das Grätzl bietet auch ausreichend Supermärkte und Geschäfte des täglichen Bedarfs als auch öffentliche Einrichtungen und Ärzte.

Die Haltestelle der Straßenbahnlinien D, 11, 6 befinden sich fast vor der Haustüre. Die Favoritenstraße mit all seinen Shops ist dadurch in etwas mehr als 5 Minuten zu erreichen. Gewährleistet ist dadurch auch eine schnelle Verbindung zur Wiener Innenstadt. Die U1 Station Hauptbahnhof ist mit der Straßenbahn nur eine viertel Stunde entfernt bzw. auch fußläufig gut zu erreichen.

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 BGBl. 262 und 297/1996 festgelegten Sätzen entspricht – das sind 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt. Diese Provisionspflicht besteht auch dann, wenn Sie die Ihnen überlassenen Informationen an Dritte weitergeben. Letztlich weisen wir darauf hin, dass wir als Doppelmakler tätig sind und ein familiäres/wirtschaftliches Naheverhältnis zwischen der 3SI Makler GmbH und der Verkäuferin besteht.

Die Vertragserrichtung und Treuhandabwicklung ist gebunden an die Kanzlei Mag. Schreiber A-1010 Wien, Schottenring 16, 1010 Wien. Die Kosten betragen 1,5 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt. sowie Barauslagen und Beglaubigung.

Stiege 2 Top 18

Diese einladende Dachgeschoß-Maisonette, bietet Ihnen dank Ihrer optimalen Aufteilung, zahlreiche Möglichkeiten, um sich frei entfalten zu können.

Vom Eingangsbereich der hellen Wohnung können alle Räume dieser Ebene zentral begangen werden.

Zunächst gelangt man vom Vorzimmer aus in das getrennt begehbare WC, sowie den hellen, loftartigen Wohnraum. Dieser besticht vor allem durch seine großzügige Fensterfront, dank welcher der Raum zu allen Tageszeiten in natürlichem Licht erstrahlt. Hier haben Sie die Möglichkeit eine Küche nach Ihren persönlichen Vorstellungen zu gestalten.

Eine ansprechende Holztreppe führt Sie in Ihren privaten Bereich dieser lichtdurchfluteten Dachgeschosswohnung.

Das obere Geschoss bietet eine offene Galerie, derer Nutzungsmöglichkeiten keine Grenzen gesetzt sind. Hofseitig, nach Osten ausgerichtet, befinden sich das Badezimmer mit Badewanne, Handwaschbecken und Waschmaschinenanschluss, sowie das absolut ruhig gelegene Schlafzimmer. Auf Ihre Dachterrasse gelangen Sie sowohl vom Schlafzimmer als auch von der Galerie des oberen Stockwerkes. Die Terrasse ist mit Blick in den ruhigen Innenhof und die Bäume des benachbarten Grundstückes ausgerichtet. Der perfekte Ort um gemütlich in privatem Ambiente in den Tag zu Starten, oder ihn mit seinen Liebsten ausklingen zu lassen.

Die Dachgeschoßwohnung teilt sich wie folgt auf:

1. Dachgeschoß

- Vorraum
- Wohnküche
- separates WC

2. Dachgeschoß

- Vorraum
- Schlafzimmer mit Terrassenzugang

- Galerie
- Badezimmer mit Wanne
- Großzügige Dachterrasse

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.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <200m
 Apotheke <250m
 Klinik <800m
 Krankenhaus <2.275m

Kinder & Schulen

Schule <325m
 Kindergarten <300m
 Universität <300m
 Höhere Schule <2.150m

Nahversorgung

Supermarkt <125m
 Bäckerei <125m
 Einkaufszentrum <1.100m

Sonstige

Geldautomat <200m
 Bank <200m
 Post <225m
 Polizei <800m

Verkehr

Bus <125m

U-Bahn <475m

Straßenbahn <125m

Bahnhof <450m

Autobahnanschluss <875m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap