

## Traumhafte 3-Zimmer-Wohnung in schönem Stilaltbau



3SI  
—MAKLER—

**Objektnummer: 19075**  
**Eine Immobilie von IMMOfair**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Steudelgasse 21-23
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	60,75 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	60,75 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Kaufpreis:	239.000,00 €
Betriebskosten:	146,84 €
Sonstige Kosten:	21,54 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Karoline Szczepankiewicz**

3SI Makler GmbH  
Tegetthoffstraße 7  
1010 Wien

**3SI** IMMO  
GROUP

JETZT  
WOHNUNG MIT  
GRATIS KÜCHE  
ENTDECKEN!

# Ihre Traumwohnung mit gratis Küche!\*

Beim Kauf einer ausgewählten 3SI-Wohnung schenken wir Ihnen eine hochwertige Küche.

**3SI** MAKLER | [www.3si.at/kuechenaktion](http://www.3si.at/kuechenaktion)





3SI  
- MAKLER -



3SI  
- MAKLER -



3SI  
- MAKLER -



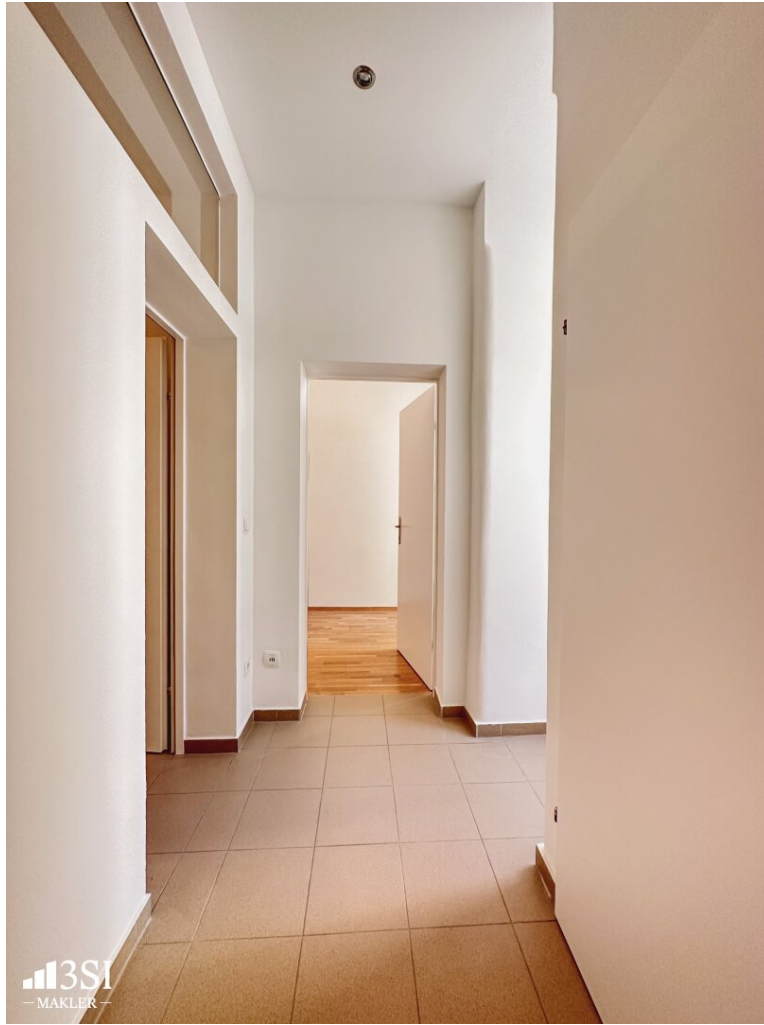
3SI  
— MAKLER —



3SI  
— MAKLER —



3SI  
— MAKLER —



3SI  
— MAKLER —



3SI  
MAKLER



3SI  
MAKLER

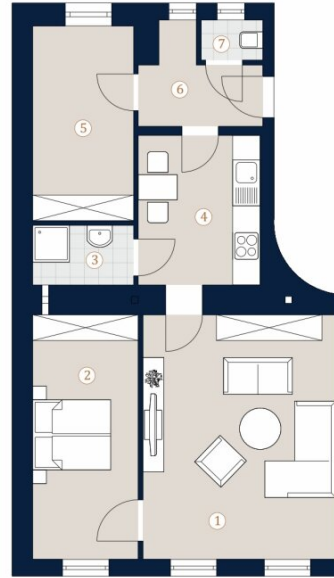


Steudelgasse 21-23  
1100 Wien

Top 4-5 • Stiege 01 • 10G

Wohnfläche 60,75 m<sup>2</sup>

- 1 Zimmer
- 2 Zimmer
- 3 Bad
- 4 Küche
- 5 Kabinett
- 6 Vorraum
- 7 WC



A4 M 1:100 0 5

Bei Immobilien zu Hause.



## Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangen 10 Altbauwohnungen im 10. Bezirk mit einer schnellen Verbindung in die Wiener Innenstadt!

Die Wohnungen besitzen Größen von rund 28 m<sup>2</sup> bis ca. 95 m<sup>2</sup> und können umgehend bezogen werden. Bei diversen Einheiten gibt es gestalterischen Spielraum, um Ihrem neuen Eigenheim den persönlichen Feinschliff zu verleihen.

Die Liegenschaft besticht durch Ihr prächtiges Stiegenhaus, mit Einfahrtsmöglichkeit in den begrünten Innenhof.

Das schöne Zinshaus unterteilt sich in 2 Stiegen, welche jeweils über einen geräumigen Personenlift verfügen, und ein charmantes, absolut ruhig gelegeneres Hofhaus.

## 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.

Für Fragen und Besichtigungen stehen wir 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 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.

### **Für dieses Objekt gilt die 3SI Küchenaktion\***

Beim Kauf einer ausgewählten 3SI-Wohnung schenken wir Ihnen eine hochwertige Küche

\*Bedingungen und Informationen: [www.3si.at/kuechenaktion](http://www.3si.at/kuechenaktion)

## **Stiege 1 Top 4-5**

Die helle Wohnung besticht durch ihren optimalen Grundriss und ihre Helligkeit in allen Wohnräumen.

Vom geräumigen Vorraum aus, gelangen Sie in das hofseitig, nach Osten ausgerichtete Schlafzimmer, die Küche, sowie das getrennt begehbare WC.

Die Küche können Sie bei dieser Wohnung nach eigenen Präferenzen gestalten. Im verfliesenen Badezimmer gibt es eine Duschkabine, ein Handwaschbecken, sowie einen Waschmaschinenanschluss. Abgerundet wird das Badezimmer durch eingebaute Deckenspots.

Der großzügige helle Wohnraum, welcher nach Westen straßenseitig ausgerichtet ist, bietet genügend Platz für einen gemütlichen Wohn- und Essbereich.

Ebenfalls nach Westen ausgerichtet, befindet sich das größere der beiden Schlafzimmer.

Sowohl die Aussicht in den schönen Innenhof, als auch auf die Fassade vis a vis runden dieses im 1. Liftstock gelegene Objekt optimal ab.

Die Wohnung teilt sich auf wie folgt:

- Vorraum
- getrenntes WC

- hofseitiges Kabinett
- Küche zum selbst gestalten
- Bad mit Dusche
- Wohnzimmer
- Schlafzimmer

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