

**smart Living in Vienna\_best Place to stay forever\_ City  
Apartment in 1010**



**Objektnummer: 7957/41**

**Eine Immobilie von 7Elements Real Estate GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1010 Wien
<b>Baujahr:</b>	1900
<b>Zustand:</b>	Voll_saniert
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	110,99 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	119,82 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Kaufpreis:</b>	1.750.000,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	15.767,19 €
<b>Betriebskosten:</b>	222,86 €
<b>USt.:</b>	58,72 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



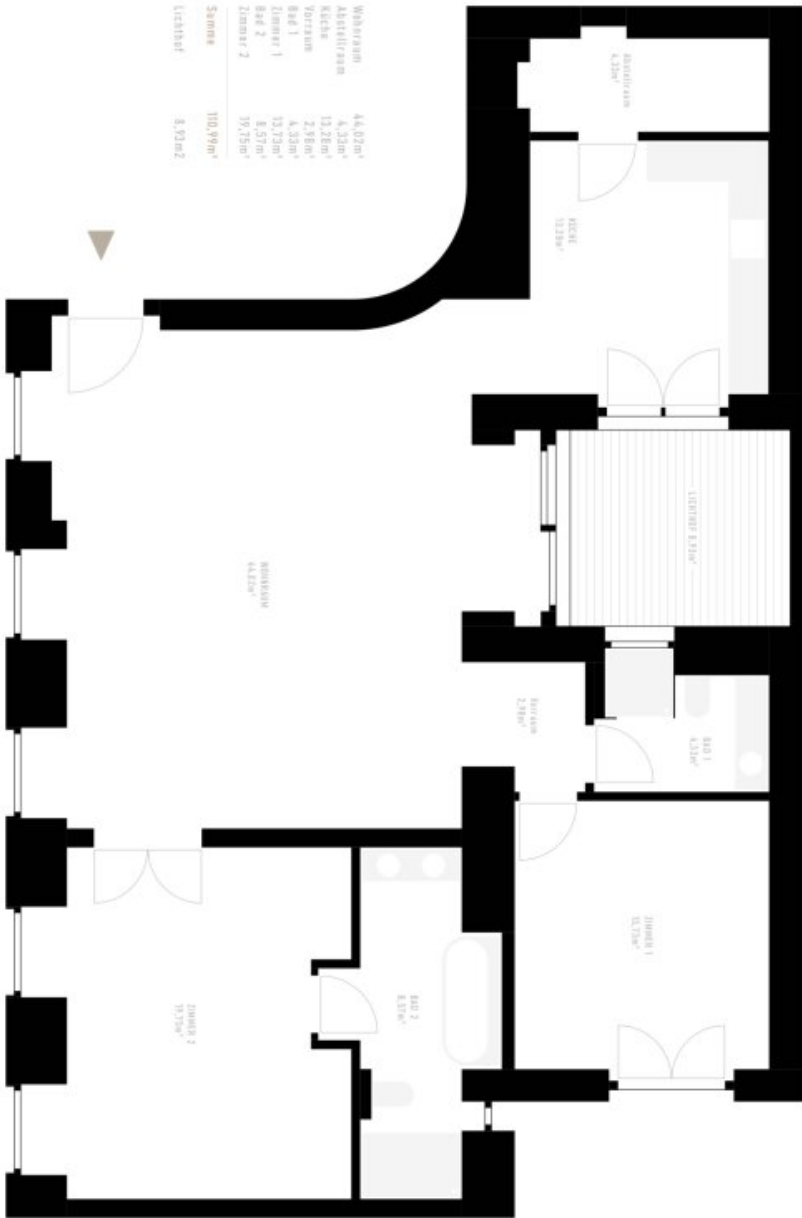
**Graziana Zanoni**

7Elements Real Estate GmbH  
Rotenturmstraße 29  
1010 Wien









Wohnraum	44,02m²
Esszimmer	4,32m²
Küche	12,22m²
Wohnraum	2,73m²
Bad	4,32m²
Zimmer 1	12,72m²
Bad 2	8,57m²
Zimmer 2	9,75m²
<b>Summe</b>	<b>110,91m²</b>
Lichtschaf	8,72m²

## Objektbeschreibung

Der nach drei Seiten zwischen Friedrichstraße, Nibelungengasse und Makartgasse freistehende Bau wurde 1870–1871 von den Architekten Johann Romano und August Schwendenwein errichtet.

Es handelt sich um ein historistisches Gebäude in Formen der Neorenaissance. Die Ecke Friedrichstraße / Nibelungengasse besitzt einen Eckrisalit mit abgefaster Ecke. An den Risaliten sind korinthische Riesenpilaster und Balkone mit Gittern zu sehen. Dieses Gebäude, das an den Akademiehof von Roland Rainer und Gustav Peichl anschließt, wurde durch einen Dachgeschoßausbau zwischen 2005-2008 um zwölf Wohnungen erweitert.

Die Wohnung befindet sich im Mezzaningeschoss des Gebäudes und wird über die Stiege I V des Hauses erschlossen. Sie besitzt eine Grundfläche von ca. 111m<sup>2</sup> + einem Innenliegenden Patio mit ca. 9m<sup>2</sup> Fläche, ist mit dem Lift erreichbar und besteht aus zwei Schlafzimmern mit 2 Bädern, einer Küche und einem repräsentativen Wohnzimmer mit einer Fläche von 44m<sup>2</sup>.

Unter Verwendung modernster Technik und hochwertigsten Materialien sowie unter Erhaltung des Wiener Altbaucharmes wurde die Wohnung aufwendig generalsaniert.

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 <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.500m

#### Kinder & Schulen

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <500m  
Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

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

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap