

**SANIERUNGSBEDÜRFTIGE WOHNUNG MIT
GESCHÄFTSLOKAL UND MAGAZIN / NÄHE
MATZLEINSDORFER PLATZ**



Zimmer (S)

Objektnummer: 120828

Eine Immobilie von My Broker Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Gassergasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1050 Wien
Baujahr:	1952
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	59,00 m ²
Nutzfläche:	73,00 m ²
Gesamtfläche:	107,00 m ²
Lagerfläche:	34,00 m ²
Verkaufsfläche:	14,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	2
Keller:	7,00 m ²
Heizwärmebedarf:	D 113,40 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 3,15
Kaufpreis:	179.000,00 €
Betriebskosten:	264,77 €
USt.:	26,48 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

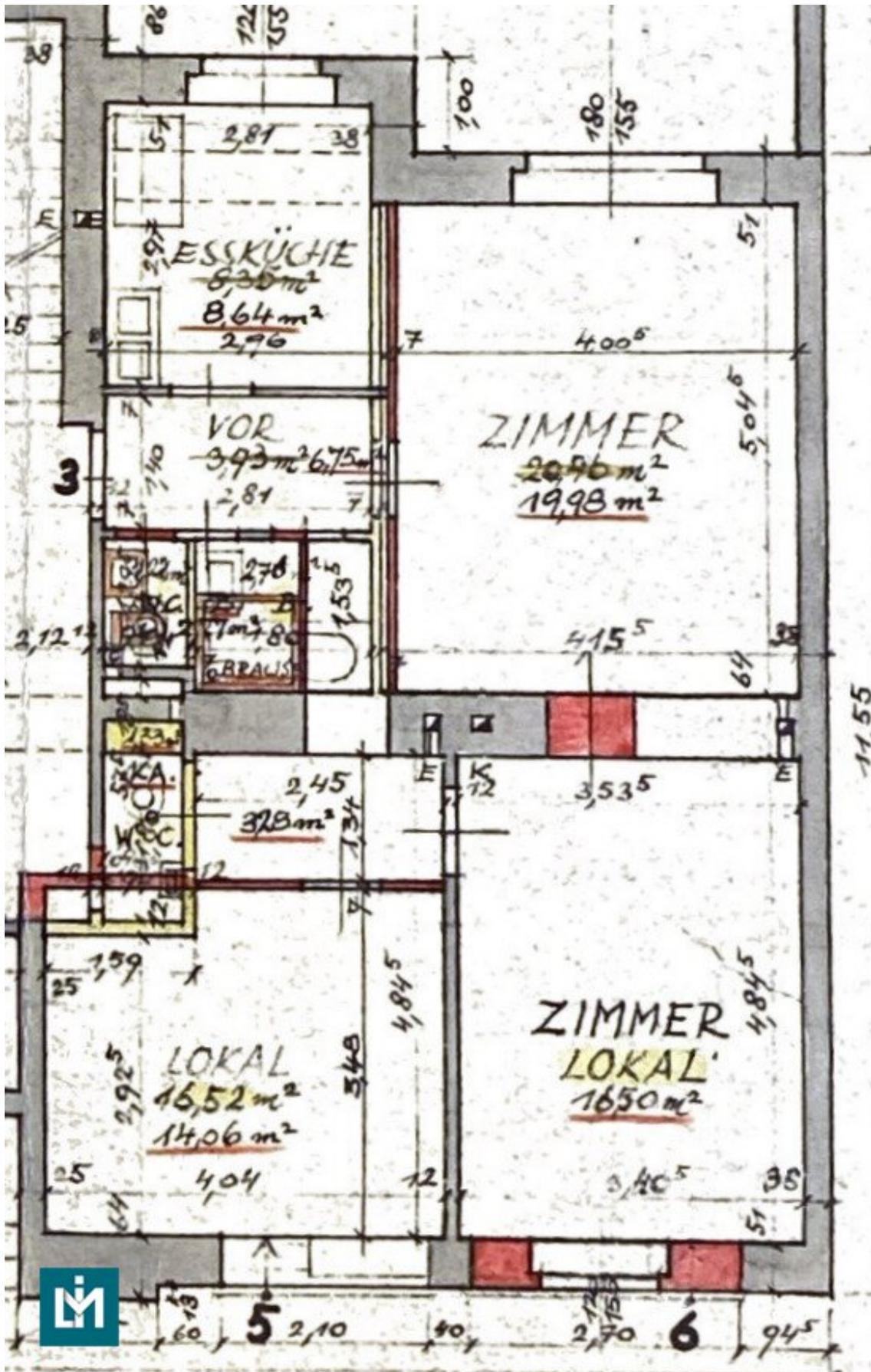
Ihr Ansprechpartner

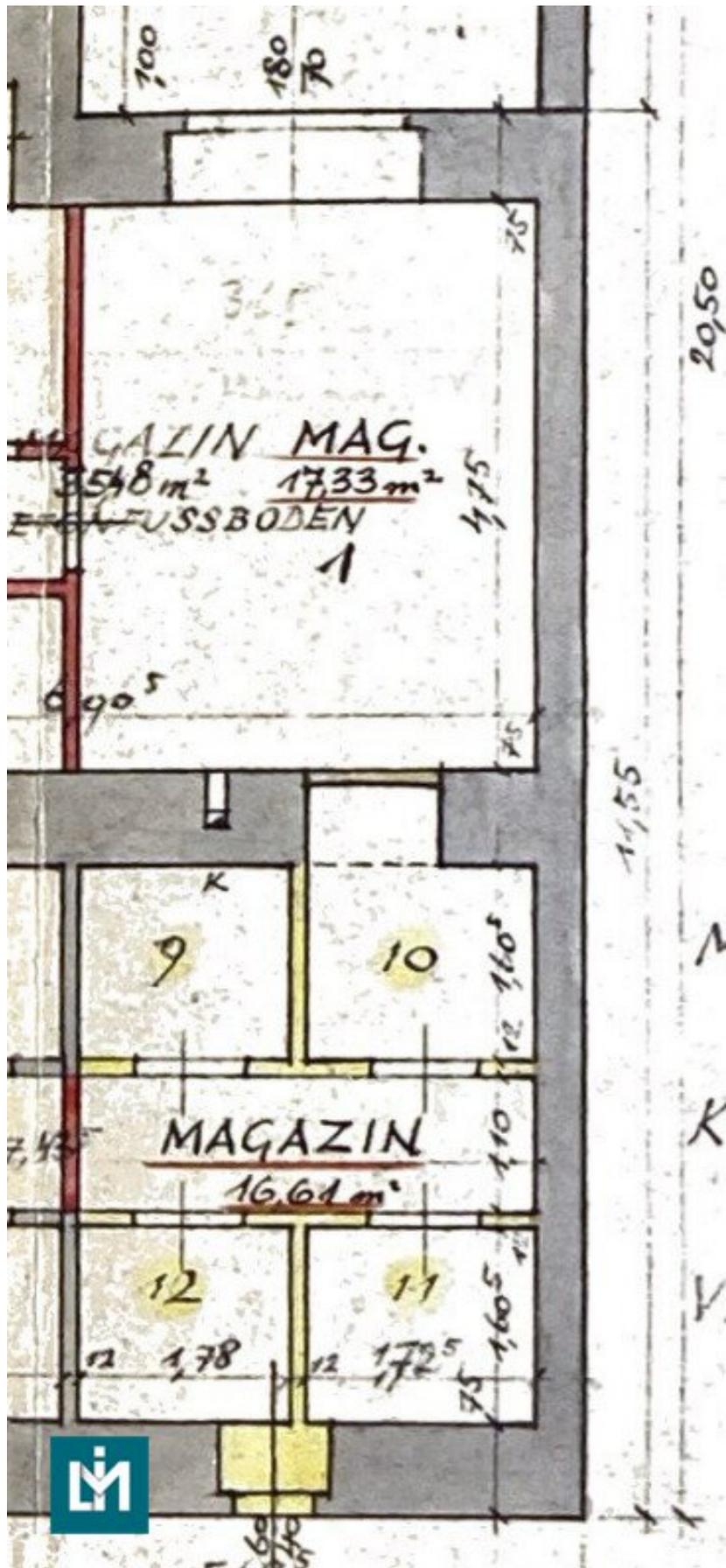












Objektbeschreibung

Zum sofortigen Verkauf gelangt diese **ca. 73m² große Wohnung, mit Geschäftslokal und Magazin (ca.34m²)**, in guter Lage des **5. Wiener Gemeindebezirks (Margareten)**.

Das Objekt befindet sich im **Erdgeschoss (Magazin im Kellergeschoss)**, in **Ruhelage** und ist **südlich** als auch **nördlich** ausgerichtet.

Die Liegenschaft ist **zentral begehbar** und verfügt über eine **schöne Raumaufteilung**.

Das Objekt gliedert sich wie folgt:

- Vorzimmer/Flur
- Küche mit Fenster in den Gartenhof (S)
- Zimmer (ca.20m²(S))
- Zimmer (ca.16m²(N))
- Lokal (ca.14m²(N))
- Separates WC mit Handwaschbecken
- Badezimmer mit WC und Wanne

Ein Fahrradraum/Kinderwagenraum sowie drei Kellerabteile (Top 3, 5, 6) sind vorhanden. Die Raumhöhe beträgt 2,73m. Eine Umwidmung des Geschäftslokals ist durchaus denkbar (Wohnzone).

Margareten liegt südwestlich der Inneren Stadt, des 1. Bezirks, und grenzt nicht unmittelbar daran. Es zählt dennoch zu den inneren Bezirken Wiens, zum erweiterten Stadtzentrum. Der Bezirk wird im Norden (Wienzeile), im Süden und Westen (Gürtel) von wichtigen Hauptverkehrsstraßen begrenzt. Im Bezirk selbst zählen die Reinprechtsdorfer Straße, die Schönbrunner Straße (B1), die Wiedner Hauptstraße, die Margaretenstraße und der

Matzleinsdorfer Platz mit Anbindung an die Triester Straße (B17) zu den Hauptverkehrsstraßen.

Die öffentliche Verkehrsanbindung ist als sehr gut zu bezeichnen. Folgende Anbindungen sind umliegend zu finden: **6**, Station Matzleinsdorfer Platz (Burggasse-Stadthalle-Reumannplatz), **14A**, Station Matzleinsdorfer Platz (Neubaugasse-Reumannplatz), **U1**, Station Südtiroler Platz-Hbf. (Leopoldau-Oberlaa). Des Weiteren gibt es direkt in der Gassergasse einen Abgang zu den Straßenbahnlinien **18** (Burggasse-Stadthalle-Schlachthausgasse), **62** (Oper, Karlsplatz-Lainz, Wolkersbergenstraße) und **WLB** (Oper-Baden). Zusätzlich fährt ab 2028 die **U2** bis zum Matzleinsdorfer Platz.

Insgesamt bietet die Lage eine gute Anbindung und eine hervorragende Infrastruktur.

HINWEIS: IM FALLE EINER ERFOLGREICHEN VERMITTLUNG STELLEN WIR 3% DES KAUFPREISES ZZGL. 20% UST. ALS PROVISION IN RECHNUNG. SOFERN BEDARF BESTEHT, KÖNNEN WIR AUCH GERNE DIE KAUFVERTRAGSERRICHTUNG FÜR 1% ZZGL. 20% UST. ÜBERNEHMEN. AUCH BEI DER FINANZIERUNG KÖNNEN WIR IHNEN GERNE WEITERHELFFEN. SOLLTEN SIE UNTERSTÜTZUNG BEI DER SANIERUNG BENÖTIGEN, KÖNNEN WIR IHNEN GERNE DIE DIENSTE VON LIM-DEVELOPMENT ANBIETEN. FÜR WEITERE FRAGEN STEHT IHNEN HERR DANIEL MASEK SEHR GERNE TELEFONISCH UNTER 0660 / 18 34 006 ODER PER E-MAIL AN dm@lim-broker.at ZUR VERFÜGUNG.

Entsprechend dem bestehenden Geschäftsgebrauch ist LIM-BROKER GmbH (im Folgenden „LB“) als Doppelmakler tätig. Es wird hiermit ausdrücklich darauf hingewiesen, dass LB mit dem zu vermittelnden Dritten in einem familiären bzw. wirtschaftlichen Naheverhältnis steht. Die Angaben zu dem angebotenen Objekt erfolgen mit der Sorgfalt eines ordentlichen Immobilienmaklers; für die Richtigkeit der Angaben durch Dritte, insbesondere den Verfügungsberechtigten des Objektes, wird jedoch keinerlei Gewähr geleistet. Es wird hiermit weiters ausdrücklich festgehalten, dass durch Anfrage zu einem Objekt zwischen dem anfragenden Interessenten (im Folgenden „Auftraggeber“) und LB ein Maklervertrag zustande kommt und vereinbarungsgemäß im Falle eines Abschlusses mit dem Auftraggeber oder einem von diesem namhaft gemachten Dritten LB ein Honoraranspruch gegenüber dem Auftraggeber (lt. Honorarverordnung für Immobilienmakler, BGBl. 262 und 297/1996) in Höhe von 3% des Kaufpreises bzw. 3 (bei sonstigen Objekten, insbesondere Gewerbeobjekten) Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt. entsteht. Festgehalten wird ferner, dass vereinbarungsgemäß bei LB ein Provisionsanspruch in dieser Höhe dem Auftraggeber gegenüber auch dann entsteht, wenn gemäß § 15 MaklerG (i) das im Maklervertrag bezeichnete Geschäft wider Treu und Glauben nur deshalb nicht zustande kommt, weil der Auftraggeber entgegen dem bisherigen Verhandlungsverlauf einen für das Zustandekommen des Geschäfts erforderlichen Rechtsakt ohne beachtenswerten Grund unterlassen; oder (ii) mit dem vermittelten Dritten ein anderes als ein zweckgleichwertiges Geschäft zustande kommt, sofern die Vermittlung des Geschäfts in den Tätigkeitsbereich von LB fällt; oder (iii) das im Exposé bzw. vertraglich bezeichnete Geschäft nicht mit dem Auftraggeber, sondern mit einer

anderen Person zustande kommt, weil der Auftraggeber dieser die ihm von LB bekanntgegebene Möglichkeit zum Abschluss mitgeteilt hat oder das Geschäft nicht mit dem vermittelten Dritten, sondern mit einer anderen Person zustande kommt, weil der vermittelte Dritte dieser die Geschäftsgelegenheit bekanntgegeben hat, oder (iv) das Geschäft nicht mit dem vermittelten Dritten zustande kommt, weil ein gesetzliches oder ein vertragliches Vorkaufs-, Wiederkaufs- oder Eintrittsrecht ausgeübt wird. Es gelten die allgemeinen Geschäftsbedingungen von LB (abrufbar unter: <https://www.lim-broker.at/assets/AGB.pdf>), auf die hiermit ausdrücklich hingewiesen wird.

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 <250m

Apotheke <500m

Klinik <750m

Krankenhaus <750m

Kinder & Schulen

Schule <250m

Kindergarten <250m

Universität <500m

Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <250m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <750m

Sonstige

Geldautomat <250m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <750m

Verkehr

Bus <250m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <750m

Autobahnanschluss <2.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap