

**Top sanierte Wohnung mit Balkon - fußläufig zur U3 und zur neuen U-Bahnstation Kirchengasse!**



Beispielfoto

**Objektnummer: 19699**  
**Eine Immobilie von IMMOfair**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Lindengasse 25
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1070 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	160,85 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	C 77,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,88
Kaufpreis:	1.499.000,00 €
Betriebskosten:	401,43 €
USt.:	47,47 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

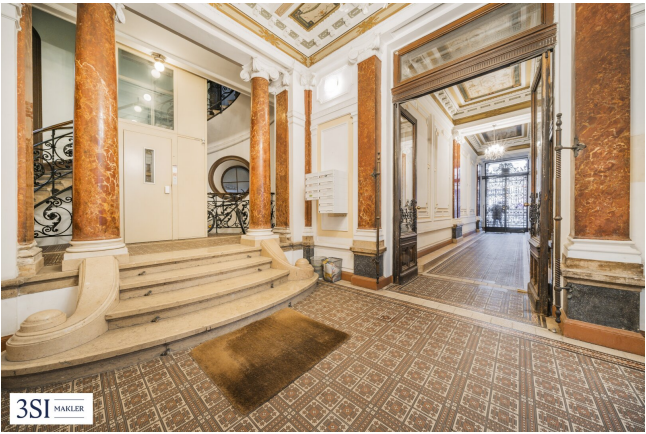


**Bianca Benesch**

3SI Makler GmbH  
Tegetthoffstraße 7  
1010 Wien









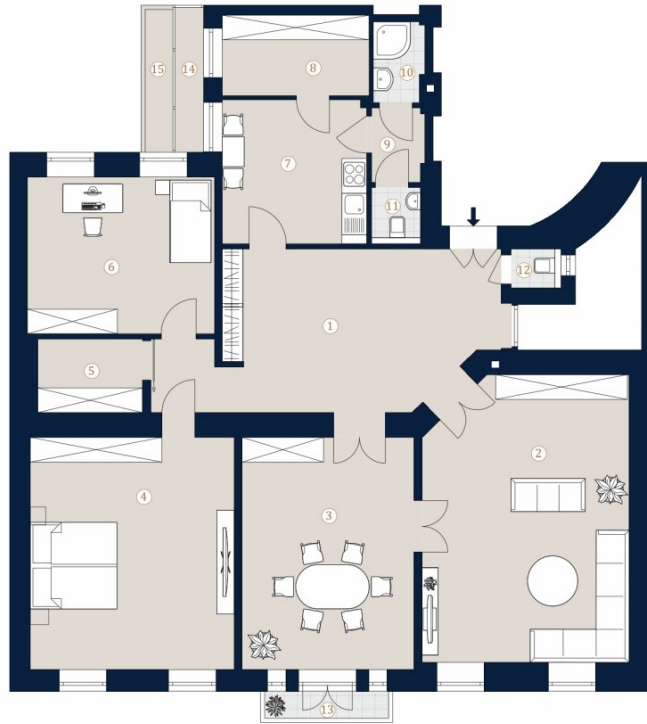


Lindengasse 25  
1070 Wien

Top 7 • Mezzanin

Wohnfläche 160,85 m<sup>2</sup>  
Terrasse 2,57 m<sup>2</sup>

- 1 Vorraum
- 2 Zimmer
- 3 Zimmer
- 4 Zimmer
- 5 AR
- 6 Zimmer
- 7 Küche
- 8 AR
- 9 Vorraum
- 10 Dusche
- 11 WC
- 12 WC
- 13 Balkon
- 14 Loggia
- 15 Balkon



A4 M 1:100 0 5

## Objektbeschreibung

Luxuriös und beeindruckend anders Wohnen ums Eck der Mariahilfer Straße. Der um die Jahrhundertwende errichtete Stilaltbau in der Lindengasse 25 befindet sich in einer der gefragtesten Wohngegenden des 7. Wiener Gemeindebezirks. Neben dem wunderschönen Stiegenhaus bezaubert das Gründerzeitins Haus mit besonderen Verzierungen im Eingangsbereich, die in dieser Form der Ausgestaltung nur ein paar Mal in Wien anzutreffen sind. Die Liegenschaft verfügt über 5 Regelgeschosse und den Rohdachboden aufgeteilt auf 2 Stiegen.

Zum Verkauf gelangen 8 gepflegte Apartments in unterschiedlichen Größen, welche liebevoll aufgefrischt wurden und sofort bezogen werden können. Sie sind aktuell möbliert und voll ausgestattet, können aber selbstverständlich auch geräumt übernommen werden. Die Wohnungen können außerdem auch als topsanierter Erstbezug erworben werden.

Aktuell wurde bereits eine Einheit generalsaniert und hochwertig mit einer erlesenen Auswahl an Materialien ausgestattet:

- exklusiver Eiche-Vollholz-Parkettboden
- moderne Decken- und Wandbeleuchtung
- hochwertige Sanitär- & Badausstattung von Villeroy & Boch und Hans Grohe
- Großformat Feinsteinzeug der Marke L'Argilla
- stilvolle Vollholz Kassetten Türen

Idealer können Anbindung und Lage nicht sein ! Die Liegenschaft ist nur einige Gehminuten von der beliebten Mariahilferstrasse entfernt. Die perfekte Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel wie die Linien U-Bahn U2 bzw. U3, Buslinien 13A, 14A, 48A, 57A und Straßenbahnlinie 49 bieten somit einen perfekten Anschluss in die Innenstadt.

### **Top 7 im 1. Obergeschoß - Stiege 1**

Diese elegante Altbauwohnung in bester Lage des 7. Bezirkes verfügt über rund 160,85m<sup>2</sup>

Wohnfläche sowie Balkon und wird im Top sanierten Zustand verkauft. Alle ersichtlichen Bilder sind Beispielbilder von einem anderen Projekt, entsprechen aber der fertigen Qualität wie Sie die Wohnung nach Fertigstellung vorfinden werden.

Die Wohnung besticht durch ihren durchdachten Grundriss und teilt sich wie folgt auf:

- Vorraum
  
- separate Toilette
  
- separate Küche mit Essplatz
  
- 1.Zimmer
  
- Wohnzimmer mit Balkon
  
- 2.Zimmer
  
- 3.Zimmer
  
- 1.Abstellraum
  
- Badezimmer mit Dusche
  
- Toilette
  
- 2.Abstellraum

Die Wohnung wird mit Unterzeichnung des Kaufvertrages umfassend saniert, die Fertigstellung wird mittels Bau und Ausstattungsbeschreibung definiert und der Zeitpunkt der Übergabe wird vertraglich vereinbart.



## **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. Die Kosten betragen 1,5 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt. sowie Barauslagen und Beglaubigung. Bei Fremdfinanzierung erhöht sich das Honorar auf 1,8 % vom Kaufpreis zzgl. 20 % USt., Barauslagen und Beglaubigung.

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 <175m  
Apotheke <150m  
Klinik <100m  
Krankenhaus <1.025m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m  
Kindergarten <400m  
Universität <475m  
Höhere Schule <850m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <100m  
Bäckerei <75m  
Einkaufszentrum <125m

### **Sonstige**

Geldautomat <125m  
Bank <125m  
Post <75m  
Polizei <300m

**Verkehr**

Bus <175m

U-Bahn <50m

Straßenbahn <225m

Bahnhof <150m

Autobahnanschluss <4.325m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap