# 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 m² |
| **Zimmer:** | 4 |
| **Balkone:** | 1 |
| **Heizwärmebedarf:** | C 77,80 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | D 1,88 |
| **Kaufpreis:** | 1.439.000,00 € |
| **Betriebskosten:** | 401,43 € |
| **USt.:** | 47,47 € |

**Provisionsangabe:**

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

**Petra Krapfenbauer**

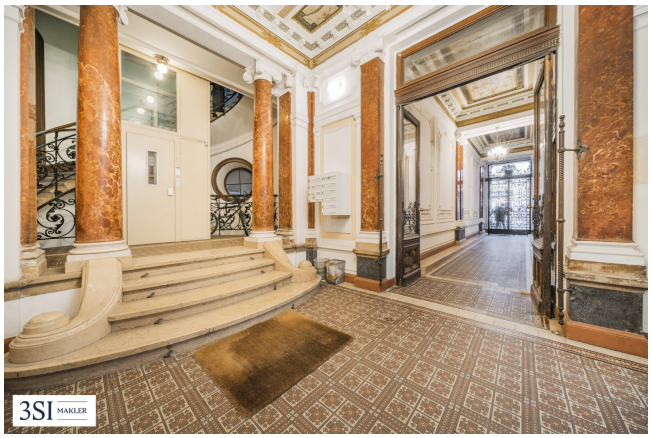
3SI Makler GmbH
Tegetthoffstraße 7
1010 Wien

3SI MAKLER

3SI MAKLER

3SI MAKLER

3SI MAKLER


3SI MAKLER

3SI MAKLER

3SI MAKLER

3SI MAKLER

3SI MAKLER

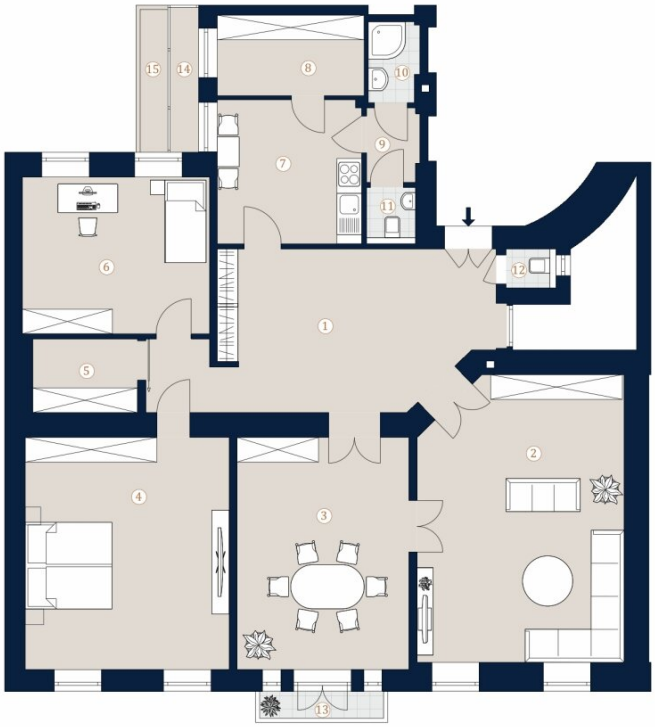
3SI IMMO GROUP

## Lindengasse 25
1070 Wien

**Top 7• Mezzanin**

| | |
|---|---|
| Wohnfläche | 160,85 m² |
| Terrasse | 2,57 m² |

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




N

A4 M 1:100 0 5

3SI MAKLER

se.

Die in der Plandarstellung dargestellte Möblierung ist schematisch und dient ausschließlich zur Illustration. Diese Darstellungen sind unverbindliche Plankopien. Der Planung und Ausführung sind Änderungen vorbehalten. Es gilt die Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Sämtliche Maße sind Rohbaumaße.

# 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 Gründerzeitzinshaus 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 Kassettentüren

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 160,85m²

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 Austattungsbeschreibung 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 BGBI. 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