

**Elegante Altbauwohnung mit bester Infrastruktur und
Balkon! U-Bahn fußläufig erreichbar!**



Objektnummer: 19698
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:	177,29 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	C 77,80 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,88
Kaufpreis:	1.680.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mario Häring

3SI Makler GmbH
Tegetthoffstraße 7
1010 Wien



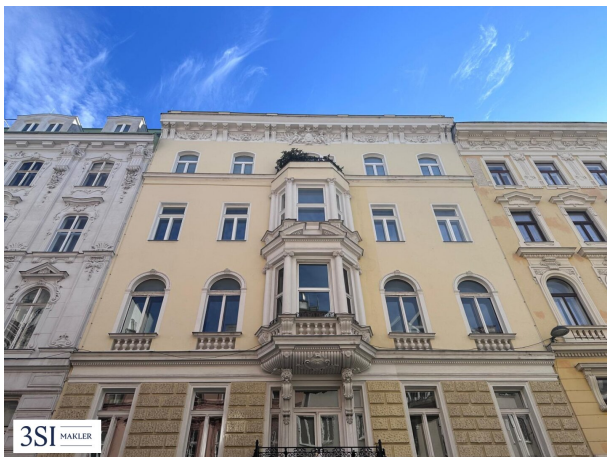
3SI MAKLER



3SI MAKLER



3SI MAKLER





3SI MAKLER



3SI MAKLER



3SI MAKLER



Lindengasse 25
1070 Wien

Top 9 • 1. OG

Wohnfläche 177,29 m²

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



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 Gründerzeitinshaus 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 Kassettenüren

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 9 im 1. Obergeschoß - Stiege 1

Entdecken Sie eine wahre Rarität im Herzen Wiens! Diese exquisite Wohnung besticht durch i

hre einzigartige Gesamtkonstellation und bietet Ihnen ein unvergleichliches Wohnambiente. Die beeindruckenden Original-Stuckdecken und die charmanten Holzdecken verleihen der Wohnung einen nostalgischen Flair, der heutzutage kaum noch zu finden ist.

Die großzügigen Raumhöhen tragen zusätzlich zu einem herrschaftlichen Wohngefühl bei und schaffen eine lichtdurchflutete Atmosphäre. Genießen Sie das Leben in einer der begehrtesten Lagen der Stadt, wo historischer Charme auf modernen Komfort trifft. Lassen Sie sich von dieser einmaligen Gelegenheit begeistern!

Diese elegante Altbauwohnung verfügt über rund 177m² Wohnfläche sowie einen Balkon und überzeugt durch eine optimale Raumaufteilung und die zentrale Lage im 7. Bezirk. Sie besticht durch ihren durchdachten Grundriss und teilt sich wie folgt auf

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

Die Wohnung wird im derzeitigen Zustand verkauft, bei Bedarf kann die Wohnung auch top

saniert nach vorliegender Bau&Ausstattungsbeschreibung erworben werden. Der Kaufpreis für die sanierte Einheit ist auf Anfrage.

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