

## Urbanes Lebensgefühl: Sanierte 5-Zimmerwohnung in Top-Lage!



**Objektnummer: 79764**

**Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Lindengasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1070 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Voll_saniert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	177,29 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Heizwärmebedarf:	<b>C</b> 77,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
Kaufpreis:	1.999.999,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

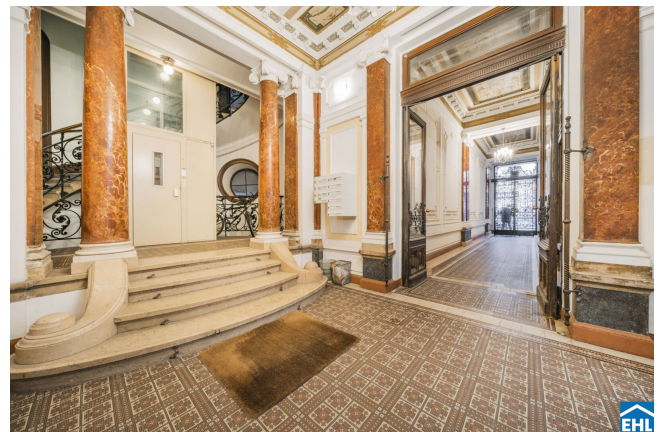
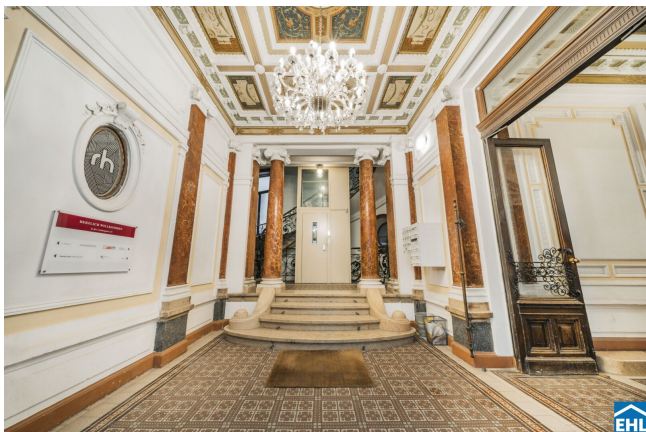


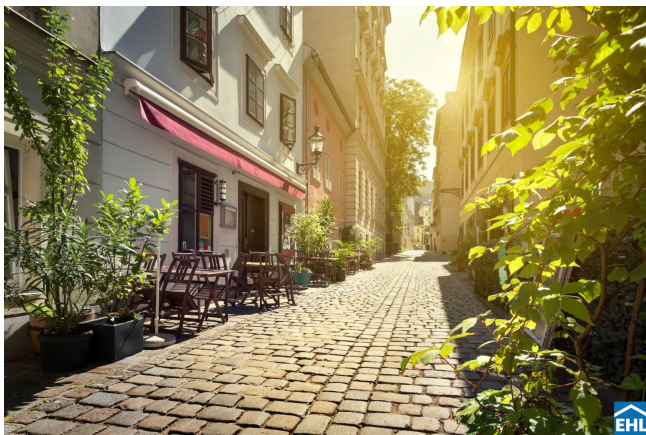
### Ilse Reindl

EHL Wohnen GmbH  
Prinz-Eugen-Straße 8-10  
1040 Wien

T +43 1 5127690 410  
H +43 664 881 601 43







3SI IMMO  
GROUP

Lindengasse 25  
1070 Wien

Top 9 • 1. OG

Wohnfläche 177,29 m<sup>2</sup>

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

Bei Immobilien zu Hause.  
Seit 3 Generationen.



0 5

Die in der Planansicht 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. Strenge Maße sind Maßstäbe.



Mitglied des  
immobilienring.at

## Objektbeschreibung

Der Stilaltbau in der Lindengasse, erbaut um die Jahrhundertwende, liegt in einer der begehrtesten Wohngegenden des 7. Wiener Gemeindebezirks. Neben seinem prachtvollen Stiegenhaus besticht das Gründerzeithaus durch einzigartige Verzierungen im Eingangsbereich, die in dieser Form nur selten in Wien zu finden sind. Das Gebäude erstreckt sich über 5 Regelgeschosse und verfügt zudem über einen Rohdachboden. Stiege 1 verfügt über einen Personenaufzug.

Zum Verkauf stehen 7 Wohnungen, wovon eine Einheit komplett saniert und hochwertig ausgestattet wurde:

- 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

Alle anderen Wohnungen wurden aufgefrischt und befinden sich in sehr gutem Zustand.

Zwischen Flagship-Stores, Designer-Boutiquen, internationalen Möbelhäusern und einer vielfältigen Gastronomieszene – das Viertel zwischen Mariahilfer Straße, Spittelberg und Museumsquartier lässt keine Wünsche offen. Musicalfreunde können zum Raimund Theater spazieren, während im Stadtsaal heimisches Kabarett Premiere feiert. Das Wiener Museumsquartier bietet eine breite Palette an renommierten Museen, Kulturinitiativen und Events, von Tanz über Kinderkultur bis hin zu Architektur und Street Art.

Die Anbindung und Lage könnten nicht besser sein! Die Liegenschaft liegt nur wenige Gehminuten von der beliebten Mariahilfer Straße entfernt. Die perfekte Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel, wie die U-Bahn-Linien U2 und U3, die Buslinien 13A, 14A, 48A, 57A und die Straßenbahnlinie 49, bietet einen hervorragenden Anschluss in die Innenstadt.

3% Kundenprovision

Bereits Bezugsfertig

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 <250m

Klinik <250m

Krankenhaus <1.250m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <250m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <1.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <250m

#### **Sonstige**

Geldautomat <250m

Bank <250m

Post <250m

Polizei <500m

#### **Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <250m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <250m

Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap





## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.