

**Maria-Theresien-Str: 2-Zimmer-Wohnung BLICK auf  
Kahlenberg! ~ 5. LIFTSTOCK - HELL - Schottenring U ~**



**Objektnummer: 3376**

**Eine Immobilie von ZAKARYAN & PARTNER**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1010 Wien
<b>Baujahr:</b>	1900
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	69,63 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 110,03 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	600.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	137,72 €
<b>USt.:</b>	11,71 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

21.600,00 € inkl. 20% USt.

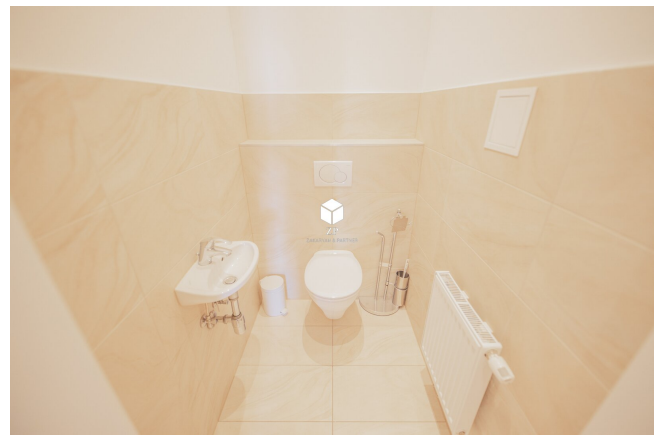
## Ihr Ansprechpartner

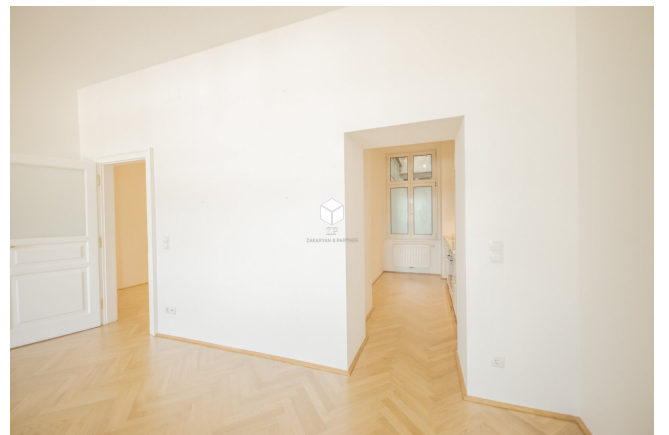
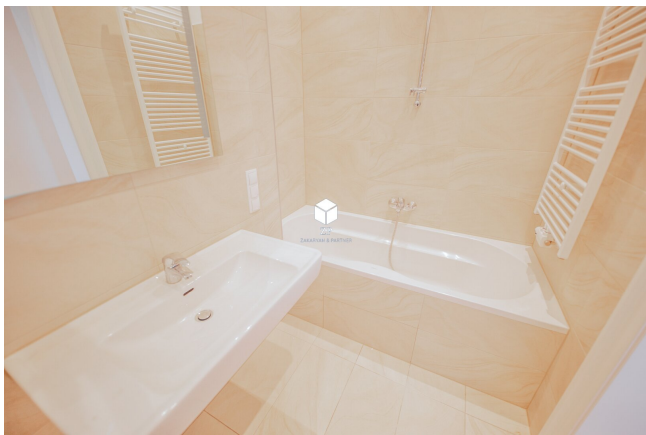


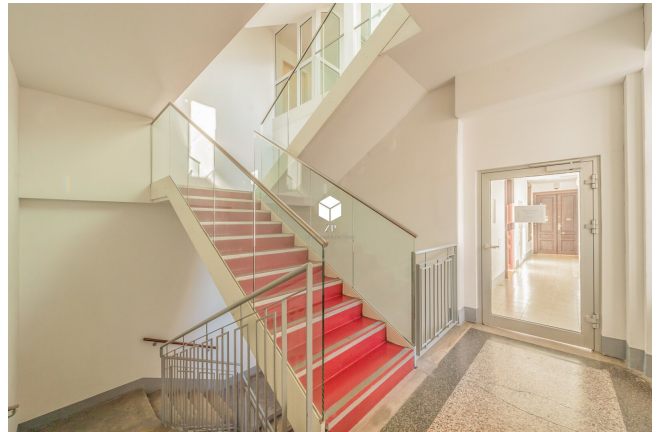
**Melina Laussner**

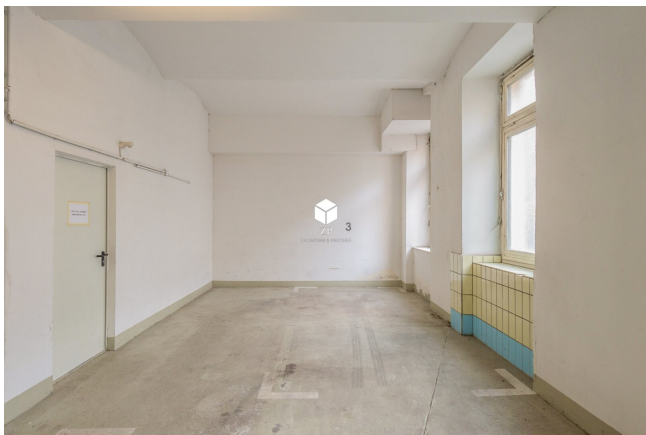
ZAKARYAN & PARTNER  
Modecenterstraße 20/1/83  
1030 Wien

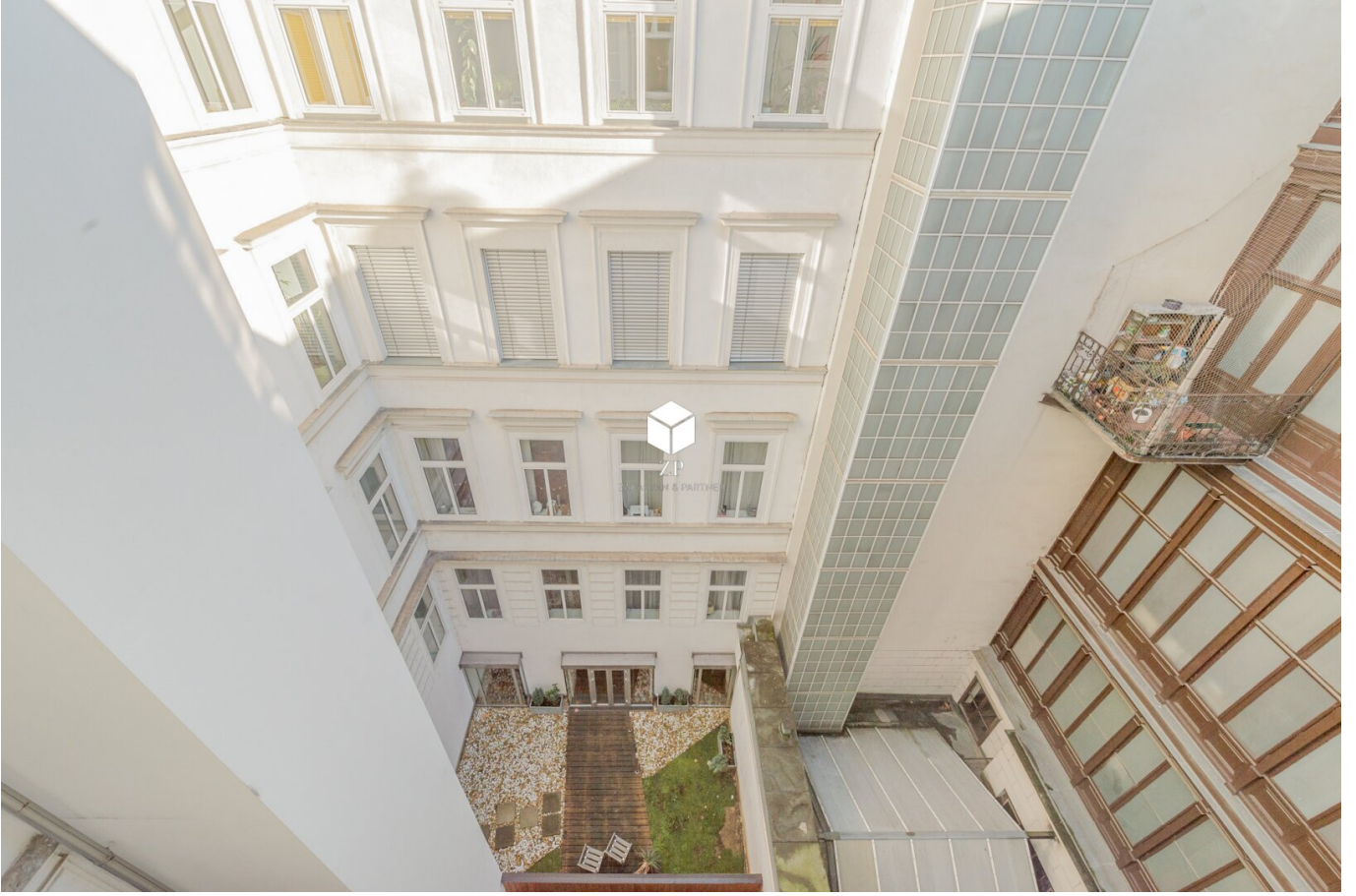
T +431441009920  
H +436769191191



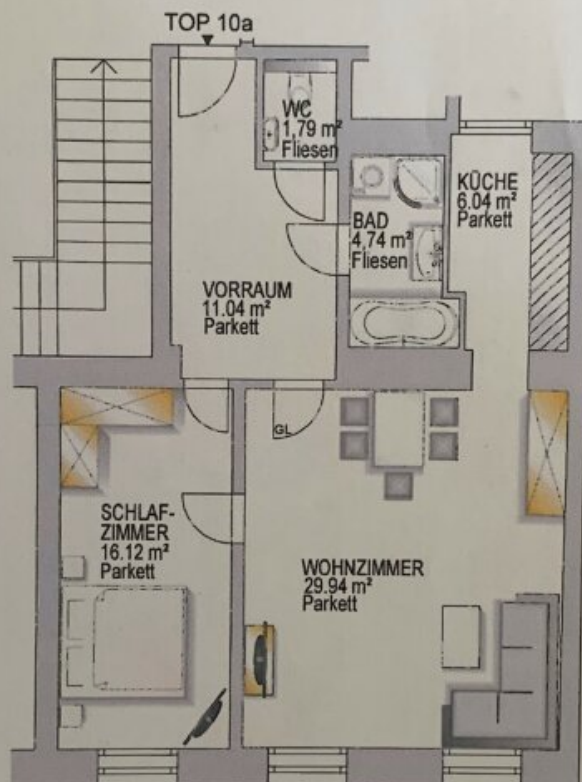








# 1010 Wien, MARIA THERESIENSTR. 24



Die im Plan dargestellten Einrichtungsgegenstände dienen ausschließlich zur Veranschaulichung und sind nicht Gegenstand des Verkaufs!

**TOP 10a** 5. Stock

WNFL.: 69,67 m<sup>2</sup>

NOV. 2010 M 1:100

**conwert**  
Immobilien Gruppe



# Objektbeschreibung

## Eckdaten

Diese ca. 70m<sup>2</sup> große Wohnung befindet sich im 1. Bezirk vis á vis von der Rossauer Kaserne, Maria Theresien Straße 24 im 5. Liftstock einer prestigigen Altbau-Wohnanlage mit einer perfekten Verkehrsanbindung und unverbauten Ausblick.

Die Wohnung besteht aus 2 Zimmern, welche beide separat durch den Vorraum begehbar sind aber auch durch eine Tür untereinander. Der auf dem Foto fehlende Türstock wurde mittlerweile bereits eingebaut. Die Wohnung befindet sich in ausgezeichnetem Zustand. Beide Zimmer sind ausgerichtet auf die Maria Theresien Straße, die Küche verfügt über ein eigenes Hoffenster.

Das Bad enthält eine Dusche, eine Badewanne und ein Waschbecken. Das WC beinhaltet eine Toilette und ein Waschbecken. Wir warten derzeit auf die aktuelle Betriebskostenvorschreibung der Hausverwaltung, diese können vom genannten Preis leicht abweichen.

Raumaufteilung:

- Vorraum
- WC
- Bad
- Wohnzimmer
- Schlafzimmer
- Küche
- ein Kellerabteil, welches ziemlich trocken und großräumig ist, befindet sich im Kellergeschoß des Hauses

Weiters überzeugt das Wohngebäude durch einen Hauseigenen Fitnessraum.

### **Zur Küche:**

Kühlschrank, Gefrierschrank, Herd mit Backrohr, Dunstabzug, Mikrowelle, (Küche ist neuwertig und montiert), Geschirrspüler

Sämtliche Bodenbeläge und Wandbeläge, sowie alle Installationen sind neuwertig und bis dato wenig in Gebrauch gewesen. **Zum Badezimmer:** Badewanne, Duschkabine inkl. Glastür, Wandspiegel inkl. Wandleuchte, Handtuchheizkörper (neuwertig).

Die Highlights der Liegenschaft nochmals zusammengefasst:

- Küche mit großem Kühlschrank und Geschirrspüler und Fenster
- Garagenstellplatz könnte angemietet werden
- **Gemeinschaftsfitnessraum mit Innenhofgarten verbunden (liegt im 1.Stock)**
- 2 Duschen im Badezimmer, samt einer Badewanne
- Eigener Kellerabteil
- U-Bahn Station Schottenring keine 5 Minuten entfernt
- Nahversorgung (Hofer, Fitnesscenter, Restaurants, etc.)
- Offenes Layout der Räumlichkeiten
- Massive Sicherheitswohnungseingangstür
- In den monatlichen Betriebskosten sind die Heizkosten bereits enthalten

## Lage

Das Objekt befindet sich mit seiner zentralen Lage im 1. Bezirk im Herzen Wiens mit Zugang zu 2 U-Bahn-Stationen. Über einen kurzen 5 Minütigen Spaziergang ist man bei der U-Bahn-Station Schottenring, von der aus einem ganz Wien zu Füßen liegt. Geht man hingegen Richtung Westen, so ist man nicht viel später auch schon bei der U-Bahn-Station Schottentor und damit auch direkt beim Rathaus angelangt. Votivkirche und Sigmund-Freud-Park sind somit ebenfalls nur einen Katzensprung entfernt. Der Trendbezirk von Wien liegt vor der Haustür! Nur wenige Schritte südlich befinden sich Bars, Restaurants und Fitnesscenter.

Wir von ZAKARYAN & PARTNER sind vom Eigentümer alleinvermittlungsbeauftragt und so profitieren Sie von einer exklusiven Betreuung im Ankauf, da der Verkauf von uns zentral koordiniert wird. Sollten Sie Fragen haben oder eine Besichtigung wünschen, steht Ihnen Melina Laussner gerne unter [+436769191191](tel:+436769191191) oder [zp@zakaryan.at](mailto:zp@zakaryan.at), sowie über unsere Homepage [www.zakaryan.at](http://www.zakaryan.at) zur Verfügung und ist auch am Wochenende erreichbar.

## Verbraucherrecht

*In Entsprechung des FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz) und des VRUG (Verbraucherrechte-Richtlinie-Umsetzungsgesetz) ist es uns leider nur mehr möglich Termine nach Erhalt einer schriftlichen Anfrage mit vollständigen Kontaktangaben (Kontaktformular) zu vereinbaren, dies gilt ebenso für die Herausgabe relevanter Informationen wie z.B. der Lage. Sehr gerne sind wir auf diesem Wege bereit, uns um sämtliche Anliegen rasch und kompetent zu kümmern.*

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## Infrastruktur / Entfernungen

### Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.500m

### Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <1.000m

### Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <2.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap