

## Wunderschön sanierte 3-Zimmer-Stilaltbauwohnung



**Objektnummer: 19910**  
**Eine Immobilie von IMMOfair**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Gumpendorfer Straße 135
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1060 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	65,00 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	65,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Kaufpreis:	355.000,00 €
Betriebskosten:	98,49 €
USt.:	9,85 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

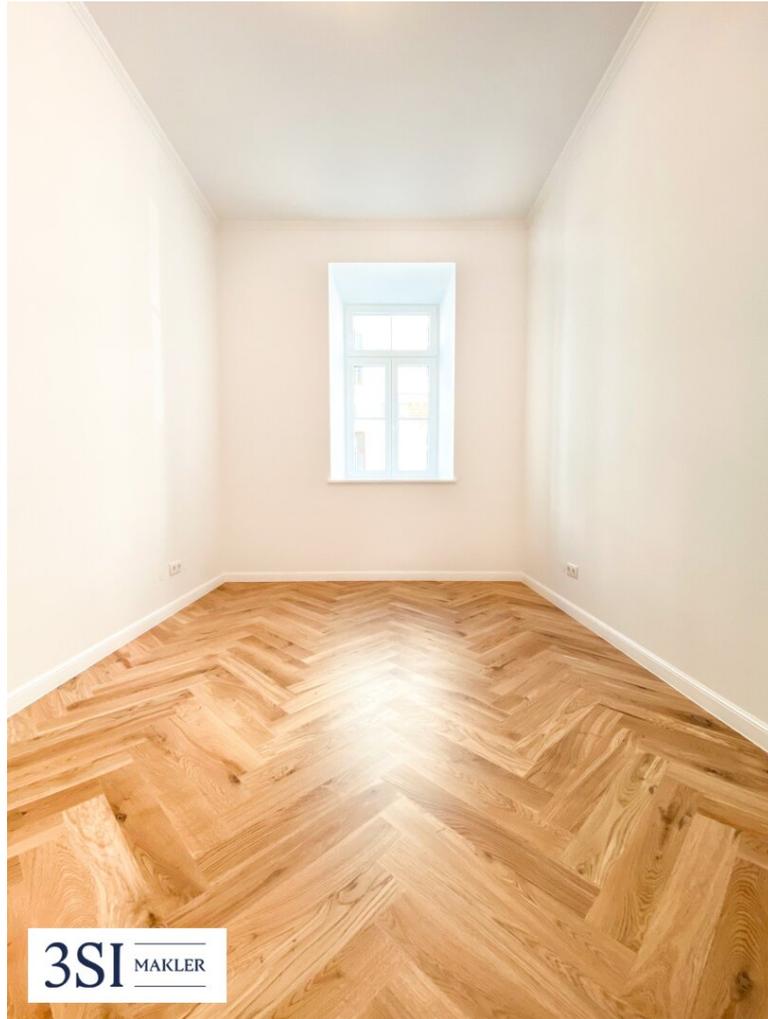


**Karoline Szczepankiewicz**

3SI Makler GmbH  
Tegetthoffstraße 7  
1010 Wien









**3SI** MAKLER

Gumpendorferstraße 135  
1060 Wien

Top 4 • EG

Wohnfläche 65,00 m<sup>2</sup>

- 1 Vorraum
- 2 Wohnküche
- 3 Schlafzimmer
- 4 Büro
- 5 Bad
- 6 WC
- 7 Abstellraum



A4 M 1:100 0 5

Bei Immobilien zu Hause.

# Objektbeschreibung

## Top 4 - Erdgeschoß

Diese schöne Altbauwohnung besitzt eine Wohnfläche von ca. 65 m<sup>2</sup>, befindet sich im Erdgeschoß und teilt sich wie folgt auf:

- Vorraum
- separates WC mit Handwaschbecken
- Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss
- Badezimmer mit Dusche
- Wohnküche
- 1. Schlafzimmer
- 2. Schlafzimmer

## Ausstattung:

Hervorzuheben ist die hochwertige Ausstattung und Verarbeitung bei der Sanierung. Das Badezimmer besticht durch großformatige Badezimmerfliesen 120x60, Hans Grohe Armaturen, eleganter Dusche mit edler Glasduschwand und Regenwaldbrausekopf, sowie Villeroy & Boch Waschbecken, beleuchteten Spiegeln, Handtuchheizkörper und Deckenradio.

In den Wohnräumen wurde ein eleganter Eichen-Fischgrätparkett verlegt, Stilaltbau-Kassettentüren verbaut und die gesamte Wohnung mit einer Fußbodenheizung ausgestattet.

## Das Haus/ Lagebeschreibung:

Bei dieser Liegenschaft handelt es sich um einen gepflegten Altbau aus der Jahrhundertwende. Sämtliche allgemein Teile des Gebäudes sind gepflegt, der Dachboden wurde bereits ausgebaut wodurch der Gesamtzustand als gut zu bezeichnen ist. Im Zuge des Dachgeschoßausbaus wurde auch der Lift errichtet. Die zentrale Lage zwischen der Mariahilfer Straße und Wienzeile bietet eine sehr gute Nahversorgung mit sämtlichen Notwendigkeiten des täglichen Bedarfs sowie eine sehr gute Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz.

## **Verkehrsanbindung:**

U6 Station Gumpendorfer Straße

U4 Station Margareten Gürtel

Buslinie 57A

## **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% MwSt. bzw. 2 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% MwSt. Diese Provisionspflicht besteht auch dann, wenn Sie die Ihnen überlassenen Informationen an Dritte weitergeben. Es besteht ein wirtschaftliches Naheverhältnis zum Verkäufer. 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.

Sämtliche Ihnen hiermit übermittelte Angaben wurden uns, seitens des Abgebers bekannt gegeben. Eine Garantie auf Richtigkeit und Vollständigkeit können wir nicht übernehmen.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

## **Gesundheit**

Arzt <200m  
Apotheke <300m  
Klinik <200m  
Krankenhaus <325m

### **Kinder & Schulen**

Schule <125m  
Kindergarten <150m  
Universität <775m  
Höhere Schule <1.275m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <75m  
Bäckerei <250m  
Einkaufszentrum <975m

### **Sonstige**

Geldautomat <350m  
Bank <525m  
Post <275m  
Polizei <450m

### **Verkehr**

Bus <125m  
U-Bahn <250m  
Straßenbahn <275m  
Bahnhof <250m  
Autobahnanschluss <3.975m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap