

**"Charmante Altbauwohnung - Hochwertig saniert und optimal genutzt"**



**3SI** MAKLER

**Objektnummer: 19930**  
**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:	44,91 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	44,91 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	<b>C</b> 77,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>D</b> 1,88
Kaufpreis:	404.190,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



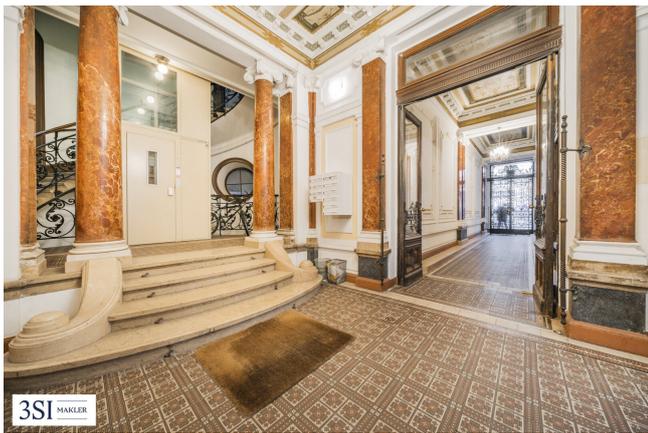
**Bianca Benesch**

3SI Makler GmbH  
Tegetthoffstraße 7  
1010 Wien





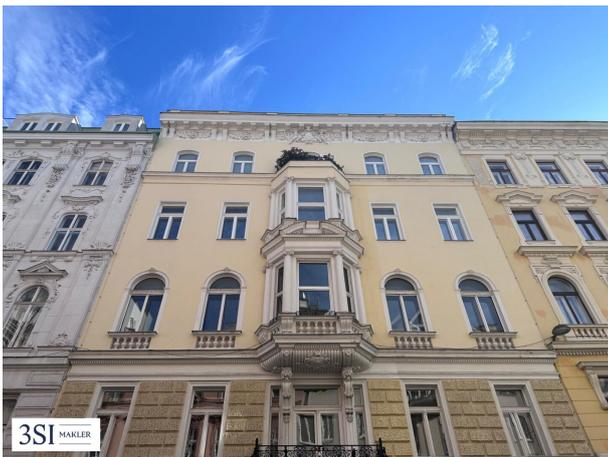
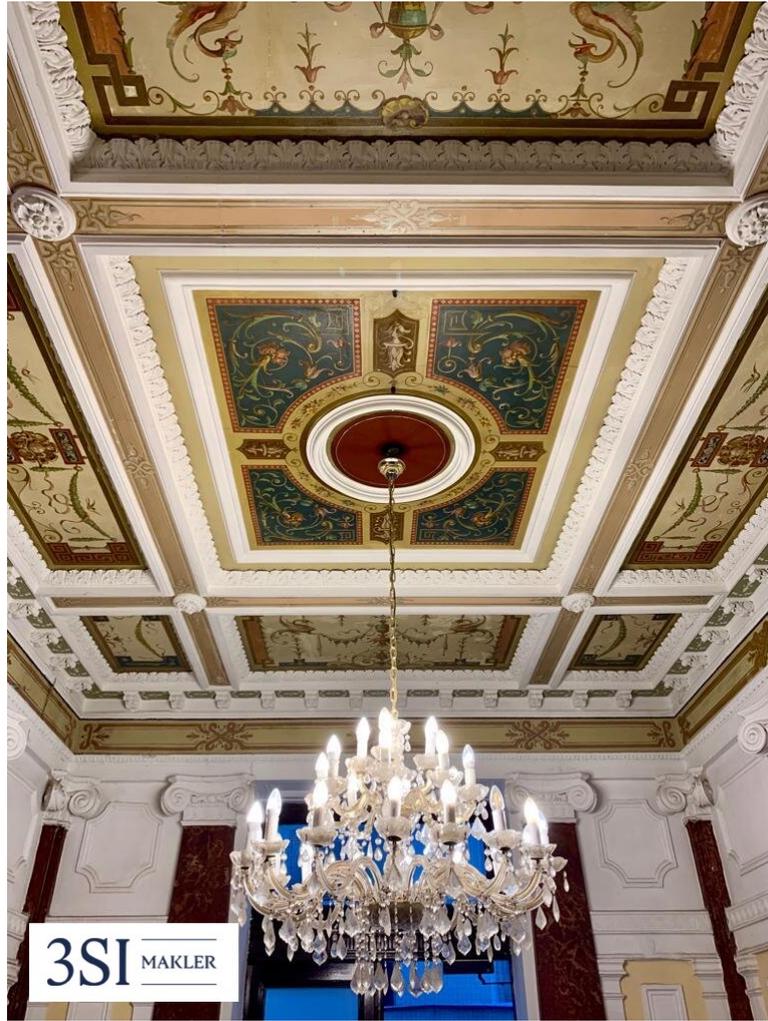
3SI MAKLER



3SI MAKLER



3SI MAKLER





3SI MAKLER

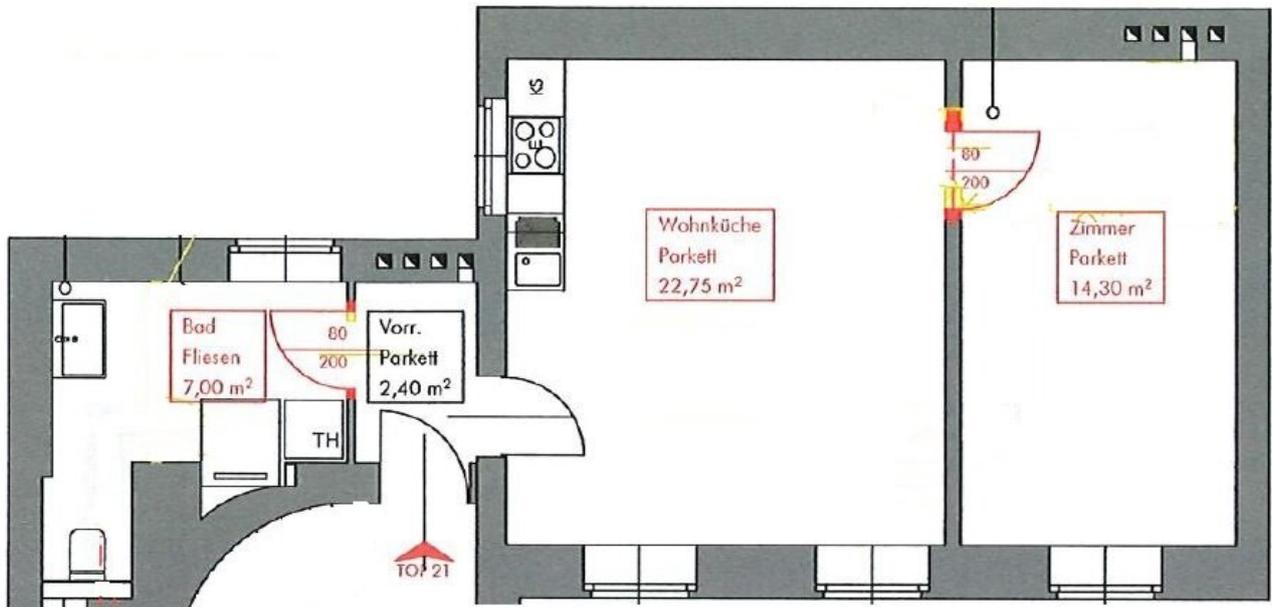


3SI MAKLER



3SI MAKLER





**3SI** MAKLER

## 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 Kassetten Türen

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.

### **Chic, auf jedem Quadratmeter**

Diese topsanierte 2-Zimmer-Wohnung im 4. Stock eines beeindruckenden Stilaltbaus erstreckt

sich über eine Gesamtfläche von etwa 46m<sup>2</sup> und zeichnet sich durch eine perfekt durchdachte Raumaufteilung aus. Beim Betreten der Wohnung gelangen Sie in den Vorraum, der Zugang zum Bad und zur knapp 23m<sup>2</sup> Wohnküche bietet. Diese bildet das Herzstück der Wohnung und bietet direkten Zugang zum großzügigem Schlafzimmer, welches viel Platz für Entspannung und Rückzug bietet. Besonders hervorzuheben ist der hochwertige Eichen-Parkettboden in Fischgrät-Verlegung, die exklusiven Fliesen in den Sanitärbereichen die hochwertigen Keramiken sowie Armaturen und die Flügeltüren mit Kassetten und Holzumfassungszarge. Einfach Sagenhaft!

Die Wohnung befindet sich derzeit in Sanierung, die abgebildeten Fotos stammen von einer bereits fertig gestellten Wohnung und dienen als Referenz.

## Umgebung

Sie haben die Wahl. Zwischen Flagships-Stores, Designer-Boutiquen, internationalen Stilmöbel-Häusern und einer vielfältigen Gastro-Szene – das Grätzel zwischen Mariahilfer Straße und Museumsquartier lässt keine Wünsche offen. Musicalfreunde spazieren ins Raimund Theater, im Stadtsaal feiert heimisches Kabarett Premiere. Das Wiener Museumsquartier vereint renommierte Museen, Kulturinitiativen und Events in einem breiten Angebotsspektrum von Tanz über Kinderkultur bis Architektur und Street Art. Idealer können Anbindung und Lage nicht sein! Im Winter lädt der beliebte Spittelberg zum traumhaft schönen und beliebten Weihnachtsmarkt ein.

Öffentliche Anbindung:

- U-Bahn U2 bzw. U3
- Buslinien 13A, 14A, 48A, 57A
- Straßenbahn 49

## 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 Bruttomonatsmieten zzgl.

20% USt. Diese Provisionspflicht besteht auch dann, wenn Sie die Ihnen überlassenen Informationen an Dritte weitergeben. Es besteht ein wirtschaftliches Naheverhältnis zum Verkäufer.

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