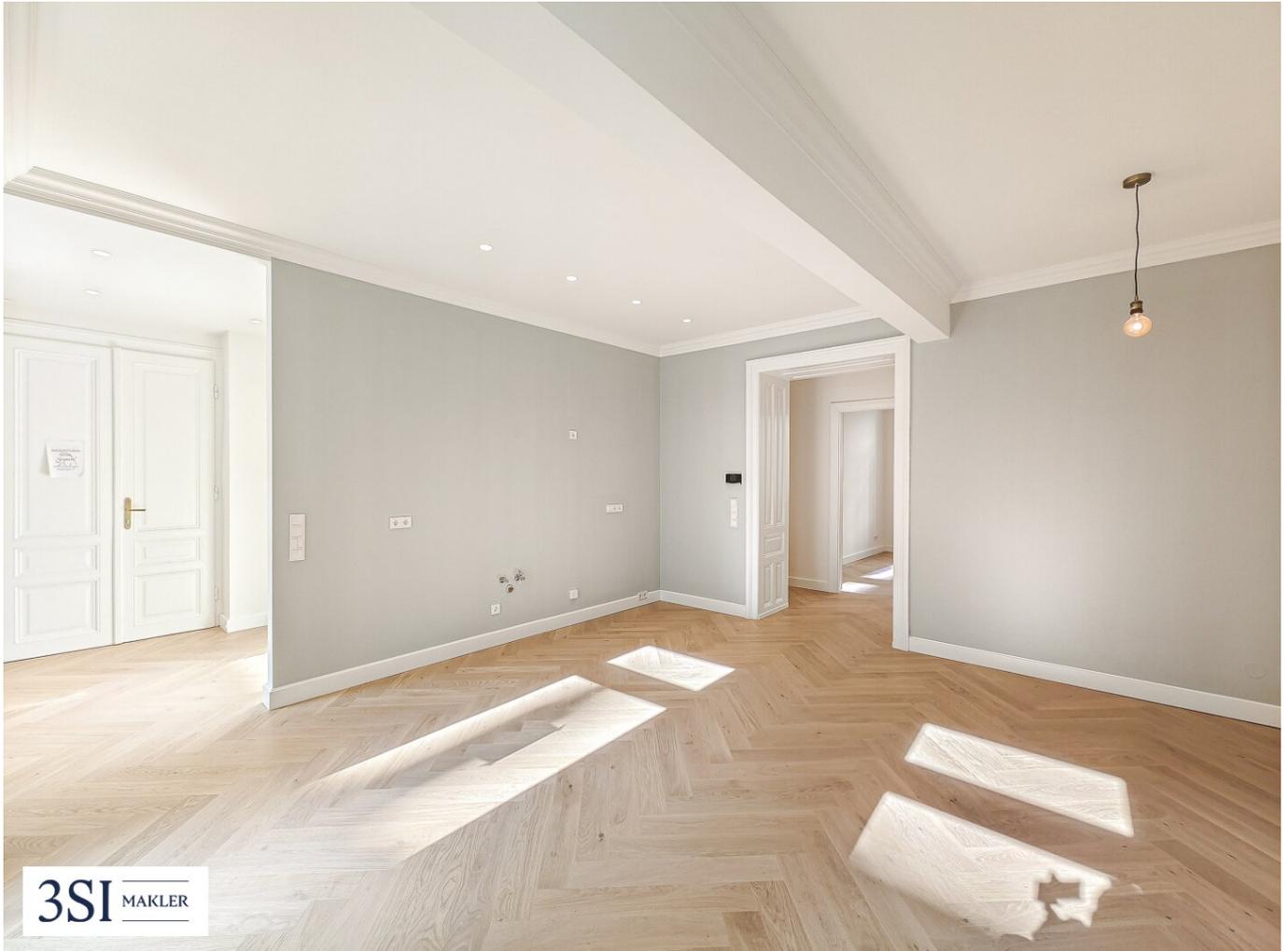


Exklusives Wohnambiente im Wiener Altbau – Stilvoll generalsaniert nahe zukünftiger U2-Station



Objektnummer: 20113
Eine Immobilie von IMMOfair

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Vogelsanggasse 33
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1050 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	77,00 m ²
Nutzfläche:	77,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 125,60 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 3,01
Kaufpreis:	539.000,00 €
Provisionsangabe:	

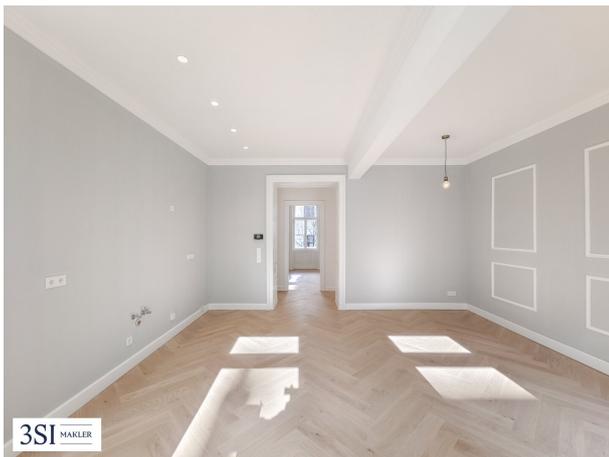
19.404,00 € inkl. 20% USt.

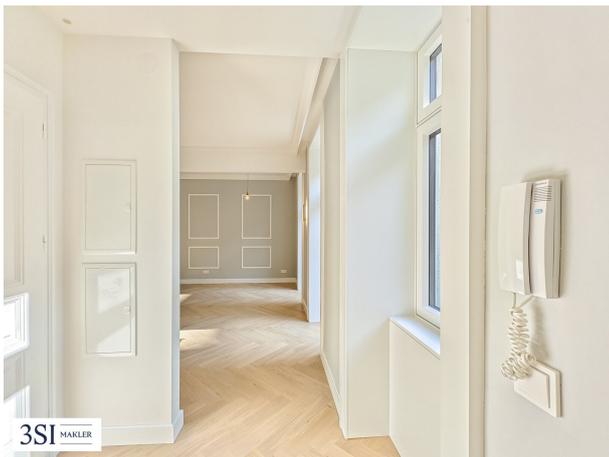
Ihr Ansprechpartner

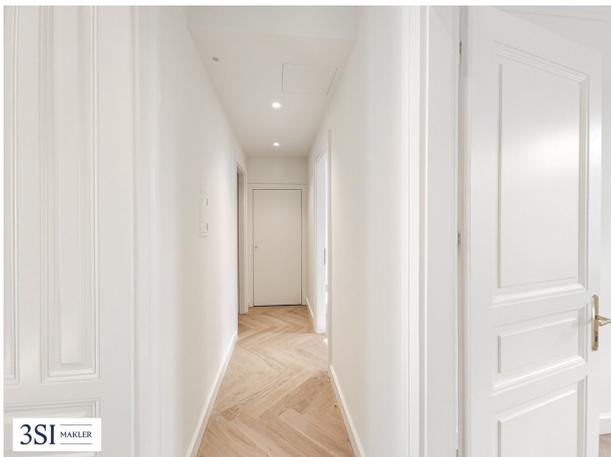


Mario Häring

3SI Makler GmbH
Tegetthoffstraße 7
1010 Wien









3SI MAKLER

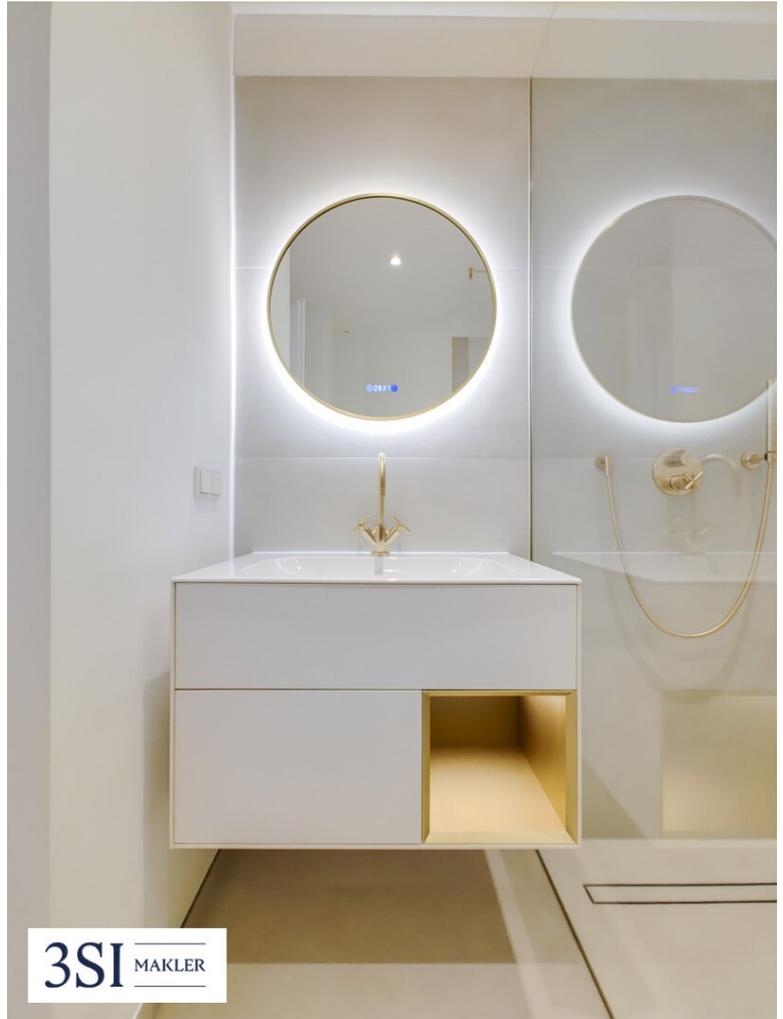


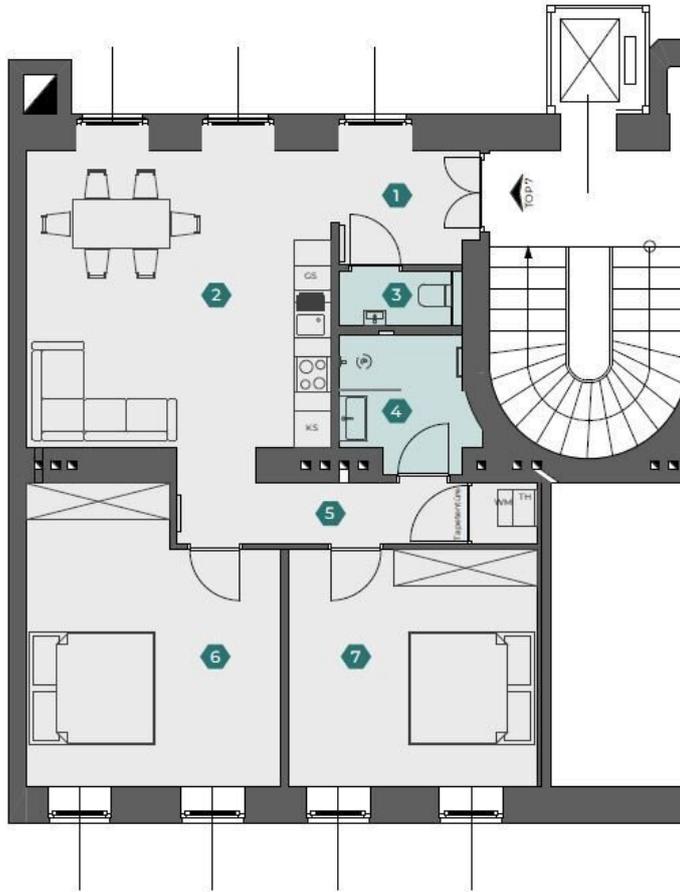
3SI MAKLER



3SI MAKLER







A4 - M 1:100

3SI MAKLER

Die Darstellung ist schematisch und dient ausschließlich zur Veranschaulichung. Diese Darstellungen sind unverbindlich, Änderungen vorbehalten.
 Es gilt die Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Sämtliche Maße sind Rohbaumaße. Planstand November 2023

Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt eine eben generalsanierte 3-Zimmer Stilaltbauwohnung mit knapp 77m² im Mezzanin (mit Lift) einer gepflegten Jahrhundertwende Liegenschaft.

Die straßenseitigen Schlafzimmer sind nach NordOsten ausgerichtet, die großzügige Wohnküche in den Innenhof nach SüdWesten. Die Aufteilung ist wie folgt:

- Vorzimmer
- Gäste-WC
- Wohnküche
- Flur
- 2 Schlafzimmer
- Abstellraum
- Bad mit Dusche

Die Ausstattung ist geprägt von hochwertigen Materialien und dem beliebten Wiener Altbaustil:

- Sicherheitstüre
- Fußbodenheizung
- Vertäfelungen, Laibungen und Türen im Alt-Wien Stil
- Fischgrätparkett aus Eiche

- Decken- und Wandstuck
- hohe Sesselleisten in weiß
- Großformat Fliesen
- Dornbracht Armaturen
- Keramik von Villeroy & Boch
- Waschtischunterschrank
- beheizter Wandspiegel mit LED
- Walk-In Dusche
- beheizte Badwand
- Schalterprogramm von BERKER
- Gasbrennwertgerät von VAILLANT

Die beliebte urbane, zentrale Lage im 5. Bezirk zeichnet sich aus, durch ein großes Angebot an Nahversorgern, durch die im Umbau befindliche Reinprechtsdorfer Straße und die nahegelegene Wiedner Hauptstraße. Angesehene Schulen wie die HTL-Spengergasse, das Gymnasium Rainergasse, sowie diverse Volksschulen und Kindergärten, befinden sich ebenfalls in Gehreichweite.

Durch die sehr gute öffentliche Anbindung ist die beliebte Mariahilfer Straße, der Naschmarkt und die Wiener Innenstadt sehr schnell zu erreichen. Folgende Öffis befinden sich in der Nähe:

- Buslinien 12A, 14A, 59A
- Straßenbahlinien 2, 18, 62, Badner Bahn
- zukünftige U2-Station Matzleinsdorfer-Platz, bzw. Spengergasse

Der Margaretengürtel bzw. die Triesterstraße bieten ebenfalls eine schnelle Anbindung an die Südosttangente.

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.

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

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 <75m

Apotheke <275m

Klinik <975m

Krankenhaus <600m

Kinder & Schulen

Schule <100m

Kindergarten <150m

Universität <525m

Höhere Schule <850m

Nahversorgung

Supermarkt <100m
Bäckerei <200m
Einkaufszentrum <850m

Sonstige

Geldautomat <75m
Bank <75m
Post <75m
Polizei <475m

Verkehr

Bus <75m
U-Bahn <400m
Straßenbahn <375m
Bahnhof <450m
Autobahnanschluss <2.975m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap