

**VERKAUFT! Sanierte Altbauwohnung mit 3 Zimmern | 4.  
Liftstock | GARAGENPLATZ | U1 & U4**



**Objektnummer: 872**

**Eine Immobilie von MAITZ Immobilientreuhand e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1050 Wien, Margareten
<b>Baujahr:</b>	1889
<b>Zustand:</b>	Voll_saniert
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	88,46 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	88,46 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	2,76 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 69,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,59
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Dominik Maitz**

MAITZ Immobilientreuhand e.U.  
Hackenbergweg 14/3  
1190 Wien

T +43 676 733 61 60









## Objektbeschreibung

**Erfolgreich vermittelt!**

**Wir wünschen dem glücklichen neuen Eigentümer viel Freude mit dieser wunderschönen Immobilie in erstklassiger Lage!**

English Description Below (folgt)

### **Gepflegte Altbauwohnung im Herzen der Wieden**

Die Wohnung befindet sich in ruhiger, pittoresker Grätzellage, im vierten Liftstock eines 2008 sanierten Altbaus aus der Hochgründerzeit (1889).

4. Liftstock (barrierefrei)

#### **Auf 88,4m<sup>2</sup> stehen folgende Räume zur Verfügung:**

+ Vorraum

+ großes Wohn-/Esszimmer (rund 37m<sup>2</sup>)

+ zwei weitere Zimmer (jeweils ca. 14 m<sup>2</sup>)

+ Küche (Ober-/Unterschränke, Vorratsschrank, Spüle mit Abtropfasse, Geschirrspüler, Herd/Backofen, Kühl-/Gefrierkombination, Dunstabzug)

+ Bad (weiß gefliest, Badewanne; WM-Anschluss; Gas-Kombitherme)

+ separates WC mit Handwaschbecken und Spiegel

**+ Ausstattungsmerkmale:**

Parkettzimmer, Fenster Kunststoff (2-fach; Actual), Gasetagenheizung

Raumhöhe ca. 2,96m

Der Heizwärmebedarf (HWB) rangiert laut Energieausweis aus 2022 bei **69,8 kWh/m<sup>2</sup>a**. Ein äußerst moderater Wert im Altbau!

### **Ausrichtung & Ausblick:**

Die Zimmer sind nord/nord-ostseitig ausgerichtet.

Aufgrund der Stockwerkslage (4. Etage) und des Gegenübers sind die Räume durchwegs gut belichtet.

Seitliche Blicke aus den Fenstern eröffnen attraktive Ansicht auf den begrünten Hugo-Wiener-Platz.

**Kellerabteil:** ca. 2,76m<sup>2</sup>

**Garagenplatz** optional: € 15.000.-

monatl. BK- & Rücklage Garage inkl USt.: € 60,06

### **Nebenräume im Haus:**

Kinderwagen-/Fahrradabstellraum

Hauskeller (ein Kellerabteil gehört zur Wohnung)

Müllraum, Wassermesserraum

### **Infrastruktur:**



Sehr gute Nachversorgung und Gastronomie aufgrund der Nähe zur Wildner Hauptstraße sowie zur Margaretenstraße

Der Naschmarkt ist binnen 12 Gehminuten erreichbar.

Sehr gut fußläufig erreichbar sind insbesondere das Theresianum, Resselpark/Karlskirche, das Belvedere samt seinem prachtvollen Gartenanlagen mvm.

Selbst in den ersten Bezirk zur Staatsoper benötigen Sie nur 20 Min zu Fuß.

Das Headquarter der WKO ist ebenfalls in der Nachbarschaft.

### **Öffentliche Verkehrsanbindung:**

U1 Taubstummengasse (9 Gehminuten)

U4 Kettenbrückengasse (9 Gehminuten)

Straßenbahn 1, 62

Bus 13A, 59A

Via U1 zum Südtiroler Platz gelangen Sie binnen Kürze auch zum Hauptbahnhof; fußläufig wären es auch bloß 20 Minuten.

### **Weitere Details:**

Das Haus wurde bis 2008 saniert (Wohnungen neu- / umgestaltet, Garagen eingebaut, Lift eingebaut, Dachgeschoß ausgebaut, Kellerabteile, ...).

Insgesamt 25 Wohneinheiten sowie 23 Tiefgaragenplätze befinden sich im Gebäude.

*Wir informieren Sie über unser wirtschaftliches Naheverhältnis (im Sinne der Maklergesetzgebung) zum Verkäufer (aufgrund wiederholter Beauftragung).*

*Hier angeführte Parameter zum Objekt sind unverbindlich und freibleibend, Tipp/Rechtschreibfehler sind vorbehalten.*

*Maitz Immobilientreuhand e.U. ist als Doppelmakler tätig.*

**Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und stehen jederzeit sehr gerne zu Ihrer Verfügung!**

**Sie erreichen uns telefonisch auch an Wochenenden und Feiertagen.**

-----

## **ENGLISH**

(English translation without legal liability)

### **Well-kept old building apartment in the heart of Wieden**

The apartment is located in a quiet, picturesque Grätzel location, on the fourth elevator floor of an old building from the Hochgründerzeit (1889) that was renovated in 2008.

4th elevator floor (barrier-free)

The following rooms are available on 88.4m<sup>2</sup>:

+ entrance hall

+ large living/dining room (approx. 37m<sup>2</sup>)

+ two further rooms (approx. 14 m<sup>2</sup> each)

+ Kitchen (upper/lower cupboards, larder unit, sink with drainer, dishwasher, cooker/oven, fridge/freezer combination, extractor fan)

+ Bathroom (white tiled, bathtub; WM connection; gas combi boiler)

+ Separate WC with wash hand basin and mirror

+ Features:

Parquet flooring, plastic windows (double; actual), gas heating

Room height approx. 2.96m

According to the energy certificate from 2022, the heating requirement (HWB) is 69.8 kWh/m<sup>2</sup>a. An extremely moderate value for an old building!

The energy balance of the apartment is also boosted by the pleasing fact that there are apartments above, below and next door.

Orientation & view:

The rooms face north/north-east.

Due to the floor position (4th floor) and the opposite, the rooms are well lit throughout.

Side views from the windows open up attractive views of the leafy Hugo-Wiener-Platz.

Cellar compartment: ca. 2,76m<sup>2</sup>

Optional garage space: € 15.000.-

Side rooms in the house:

Stroller/bicycle storage room

Cellar (a cellar compartment belongs to the apartment)

Garbage room, water meter room

Infrastructure:

Very good supply and gastronomy due to the proximity to Wildner Hauptstraße and Margaretenstraße

The Naschmarkt can be reached within 12 minutes on foot.

The Theresianum, Resselpark/Karlskirche, the Belvedere with its magnificent gardens and much more are within easy walking distance.

Even the State Opera in the first district is only a 20-minute walk away.

The headquarters of the WKO is also in the neighborhood.

Public transport connections:

U1 Taubstummengasse (9 minutes on foot)

U4 Kettenbrückengasse (9 minutes on foot)

Streetcar 1, 62

Bus 13A, 59A

Via U1 to Südtiroler Platz you can also reach the main train station within a short time; it would also only take 20 minutes on foot.

Further details:

The building was renovated up to 2008 (apartments newly built / redesigned, garages installed, elevator installed, attic converted, cellar compartments, ...).

A total of 25 residential units and 23 underground parking spaces are located in the building.

We would like to inform you of our close economic relationship (as defined by real estate agent legislation) with the seller (due to repeated commission).

The property parameters listed here are non-binding and subject to change, typing/spelling errors excepted.

Maitz Immobilientreuhand e.U. acts as a dual broker.

We look forward to your inquiry and are always at your disposal!

You can also reach us by telephone at weekends and on public holidays.

## **NEU!**

**Selbstverständlich können Sie uns auch mit der Suche nach einer Wohnung gemäß Ihren persönlichen Wünschen beauftragen.**

**Auf Anfrage übersenden wir Ihnen gerne unser Formular für einen Suchauftrag.**

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <500m  
Höhere Schule <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <500m

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <1.000m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap