

**#SQ - SANIERUNGSBEDÜRFTIGES IMPOSANTES
ALTBAUJUWEL ZZGL ATTRAKTIVER NEBENFLÄCHEN
SAMT AUSBAUPOTENTIAL - TOP 13**



Objektnummer: 20026

Eine Immobilie von STADTQUARTIER Real Estate Group

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1150 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Teil_vollrenovierungsbed
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	205,68 m ²
Nutzfläche:	493,07 m ²
Gesamtfläche:	493,00 m ²
Zimmer:	4,50
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Keller:	97,74 m ²
Kaufpreis:	890.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



BBA Ines Guelmami

STADTQUARTIER Home GmbH
Hohenstaufengasse 8/3/6
1010 Wien

T +43 676 406 03 10
H +43 676 406 03 10

Gerne stehe ich Ihnen
Verfügung.

termin zur

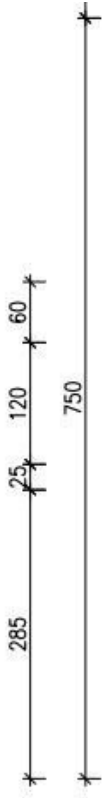




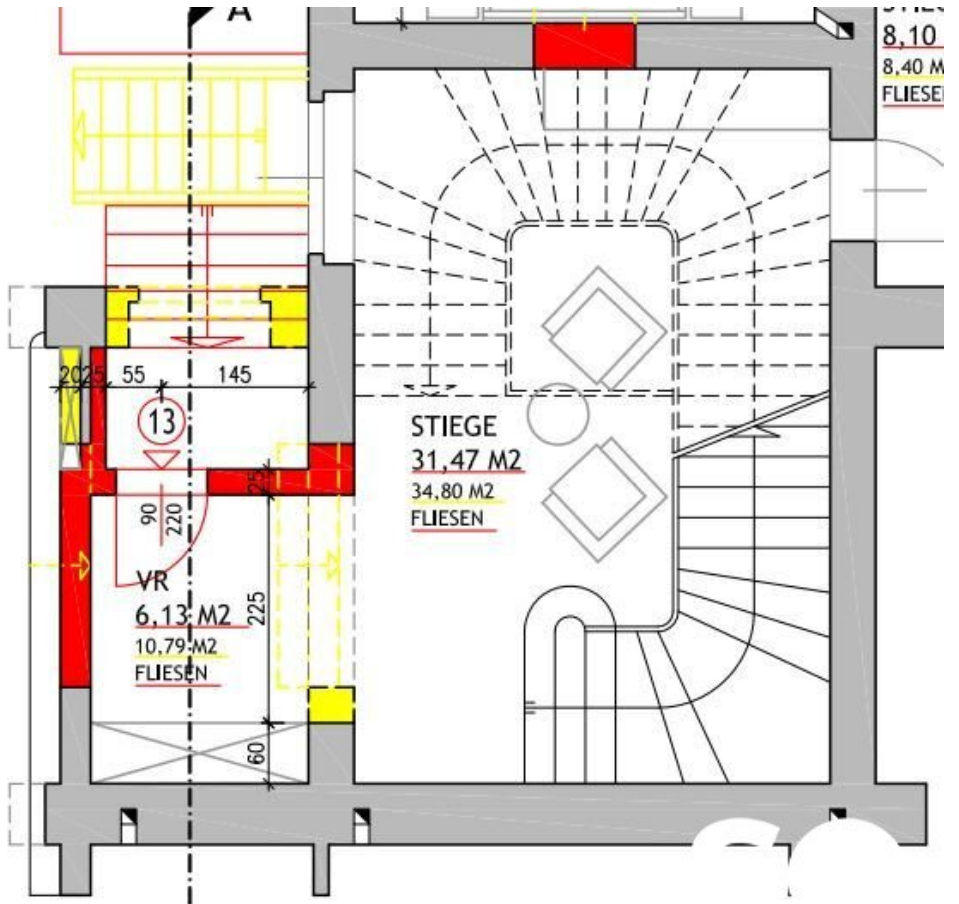








ERDGESCHOSS
EINFAHRT

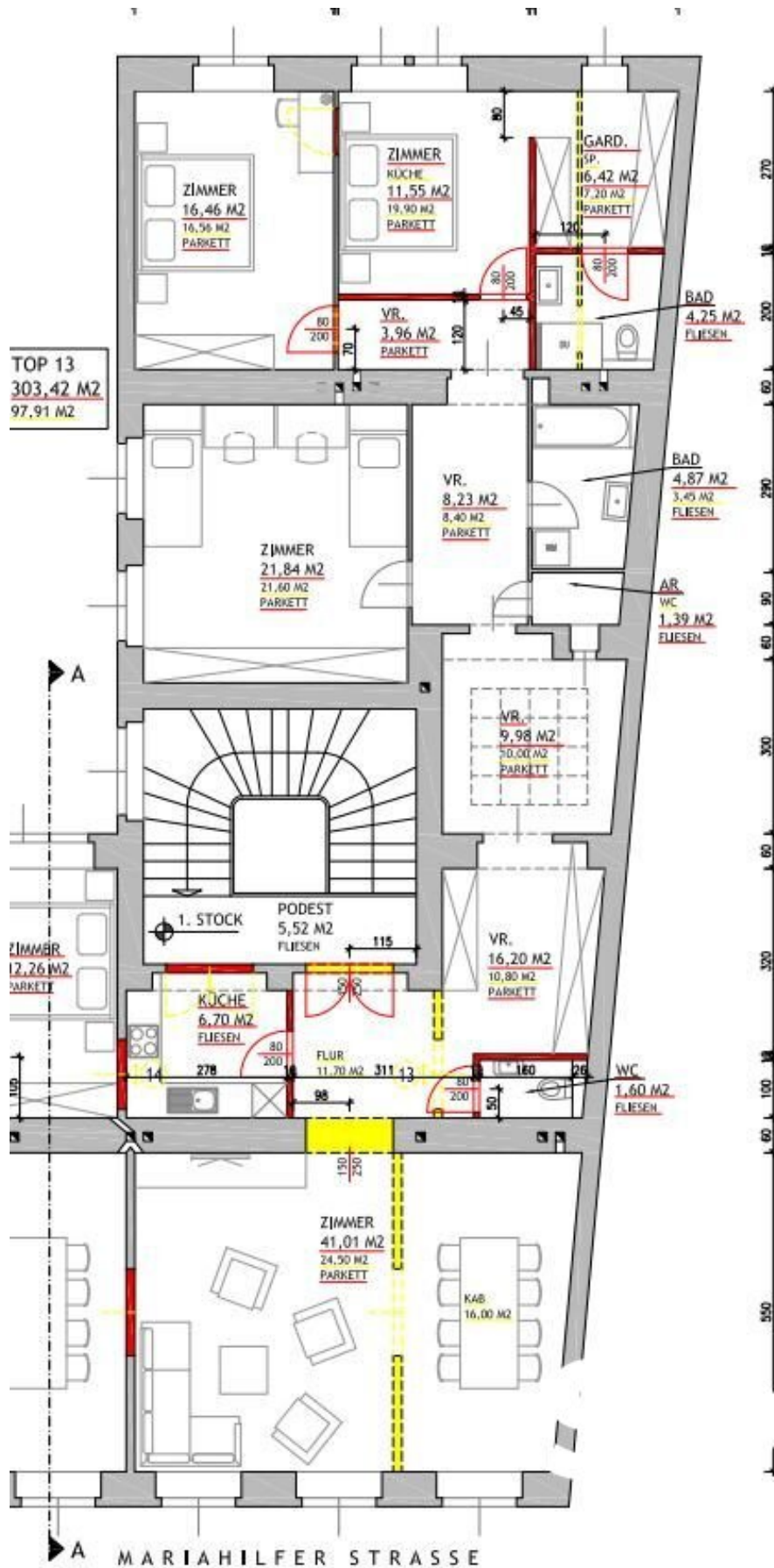


8,10
8,40 M
FLIESE

STIEGE
31,47 M²
34,80 M²
FLIESEN

VR
6,13 M²
10,79 M²
FLIESEN

MARIAHILFER STRASSE



Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine sanierungsbedürftige und sehr beeindruckende Stilaltbauwohnung in einem imposanten Haus der Jahrhundertwende in der äußeren Mariahilferstraße. Das Objekt ist hof- und straßenseitig ausgerichtet und liegt im ersten Liftstock. Das Objekt ist hell und verfügt über die klassischen Altbauelemente wie Kastenfenster, Altbautüren und eine tolle Raumhöhe. Die Liegenschaft verfügt in der Stiege 1 über einen Personenlift. Der Hof ist weitläufig und sehr schön begrünt.

Laut Nutzwertgutachten Neu erhält Top 13 zusätzlich sehr interessante Flächen.

Neben der WNFL von ca. 206m² werden dieser Wohnung ein Kelleranteil von ca. 98m² als auch der Rohdachboden im DG der Stiege 2, von einer derzeitigen Fläche von 64,33m² als auch die nebenangelegene Waschküche von ca. 35m² und das Flachdach (welches zu einer traumhaften Dachterrasse ausgebaut werden kann) ebenfalls auf Stiege 2 zugeordnet.

Der Rohdachboden, die Waschküche und das Flachdach befinden sich auf Stiege 2 und können nach Parifizierung wieder als z.B. neue DG Wohnung ausgebaut werden.

Im gesamten Gebäude werden insgesamt 14 sanierungsbedürftige Einheiten verkauft. Zusätzlich können 3 unbefristete Wohnung erworben werden. Ebenso werden 2 leere GF Lokale als auch ein befristetes Geschäftslokal angeboten.

Ein Beschluss zur Begrünung der gesamten äußeren Mariahilferstraße ist bereits seitens der Stadt Wien in Arbeit, und die Verknappung von 2 zu einer Fahrspur, werden diesen Teil der Stadt als besonders attraktiv machen.

Eckdaten im Überblick:

Gesamtfläche: ca. 493m²

Kelleranteil: ca. 95m²

WNFL: ca. 206m²

Rohdachboden: ca. 64,33m²

Waschküche und Nebenräume: 34,69m²

Flachdach: ca. 91m²

Zimmer: 4

Eingang: eigenes imposantes Stiegenhaus

Vorraum: mehrere

Badezimmer: 4

Wohnzimmer

Küche separat

Schlafzimmer: 3

Kosten:

Kaufpreis: € 890.000,-

Provision: 3 % vom KP zzgl. gesetzl. MwSt.

Kontaktdaten:

Für Fragen und Besichtigungen kontaktieren Sie bitte Frau Ines Guelmami unter 0676 40 60 310 oder unter ines.guelmami@stadtquartier.at

Weitere Objekte auf:

www.stadtquartier.at

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.

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 <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap