



Top angebundener Stilaltbau bei U3

PROVISIONSFREI €447.000

Ort	1150 Wien	Energieausweis	HWB Ref,RK – E (171,7 kWh/m²a)
Fläche	90,31 m²	Heizung	Gastherme (Durchlauferhitzer)
Zimmer	3	Keller	zur Miete (unsaniert)
Stockwerk	1. OG	Freifläche	Nein
Betriebskosten	dzt. €432,32 monatlich	Lift	Nein
Baujahr	Altbau, ca. 1897	Möbliert	nur auf Wunsch

Zum Verkauf gelangt eine schöne **westseitige** Wohnung im 1. Obergeschoss (über Mezzanin) eines grätzeltypischen Jahrhundertwendealtbaus. Mit ca. 90,31m² Fläche ist die Wohnung großzügig und besticht durch eine tolle Aufteilung, nämlich drei geräumige Schlafzimmer, ein Vorzimmer, eine Küche, ein Schrankraum, ein Badezimmer und ein separates WC. Das dritte Schlafzimmer könnte mit relativ wenig Aufwand separat über die Küche begehbar gemacht und z.B. als Esszimmer genutzt werden.








Ausstattung

Hausflur und Wohnzimmer verfügen über ansehnlichen und vermutlich noch originalen **Stuck**. Der Boden in den Zimmern ist ein wunderschöner, alter **Fischgrätparkett**. Die zwei großen Zimmer werden durch eine 2022 neu vom Tischler eingesetzte, **stilechte Flügeltür** verbunden. Die Raumhöhe in den drei Zimmern beträgt ca. 3,10m und eignet sich hervorragend für schöne Pendelleuchten.

Das Objekt ist gebraucht, aber wurde schrittweise modernisiert und verfügt über zeitgemäße und praktische Ausstattung, z.B. **elektrische Außenjalousien**, **Dana-Innentüren** teilweise mit zusätzlicher Dämmung, **Dusche** sowie **Badewanne**, **Waschmaschinenanschluss** und **Spotbeleuchtung** samt abgehängter Decke in den hinteren Räumen (Vorraum, WC, Bad, Küche, Schrankraum).

Vom Innenhof, Lichthof sowie gassenseitig gelangt genügend Licht in die Wohnung. Weiters zeichnet sich die Wohnung durch praktischen Stauraum aus, z.B. durch **in die Wand verbaute Schränke** im Schrankraum und im Kabinett. Die Zimmer sind durch die zahlreichen Fenster sehr gut belüftbar.

Infrastruktur

Öffis       sowie 

Supermärkte Penny (150m)
Billa Plus (350m)
Eurospar (400m)
Lidl (400m)
Hofer (450m)

Bäckereien Jeweils ca. 200m: Anker, Felber, Backwerk

Drogerien dm (200m), Bipa (200m), Hartlauer (150m)

& Geschäfte Jeweils ca. 400m: Libro, McDonald's, Meiselmarkt samt Einkaufszentrum

Parkplätze Öffentlich vor dem Haus und in Gassen nebenan; Garagenplätze in der Nachbarschaft mietbar (z.B. Flachgasse)

Diverse Ärztinnen und Ärzte, eine Trafik, zwei Apotheken, mehrere Banken und Bankomaten sowie insgesamt vier Postfilialen sind gleich ums Eck.

Nebenkosten

Der Verkauf erfolgt ohne MaklerIn **provisionsfrei** direkt vom Eigentümer, d.h. der Käufer / die Käuferin erspart sich die übliche Provision von **bis zu €16.092,--**. Zusätzlich kann bei Erfüllung aller Voraussetzungen ggf. eine Befreiung von Grundbuchs- und Pfandrechtseintragungsgebühren im Umfang von **bis zu ca. €10.000,--** in Anspruch genommen werden. Die verbleibenden Nebenkosten (insb. Grunderwerbsteuer 3,5% und Vertragserrichtung) sind von dem Käufer / der Käuferin zu tragen. **Damit ist ggf. ein äußerst attraktiver Bruttokaufpreis von rund €469.000 erzielbar.**

Kontakt

Herr Treichl: **+43 664 111 72 96**

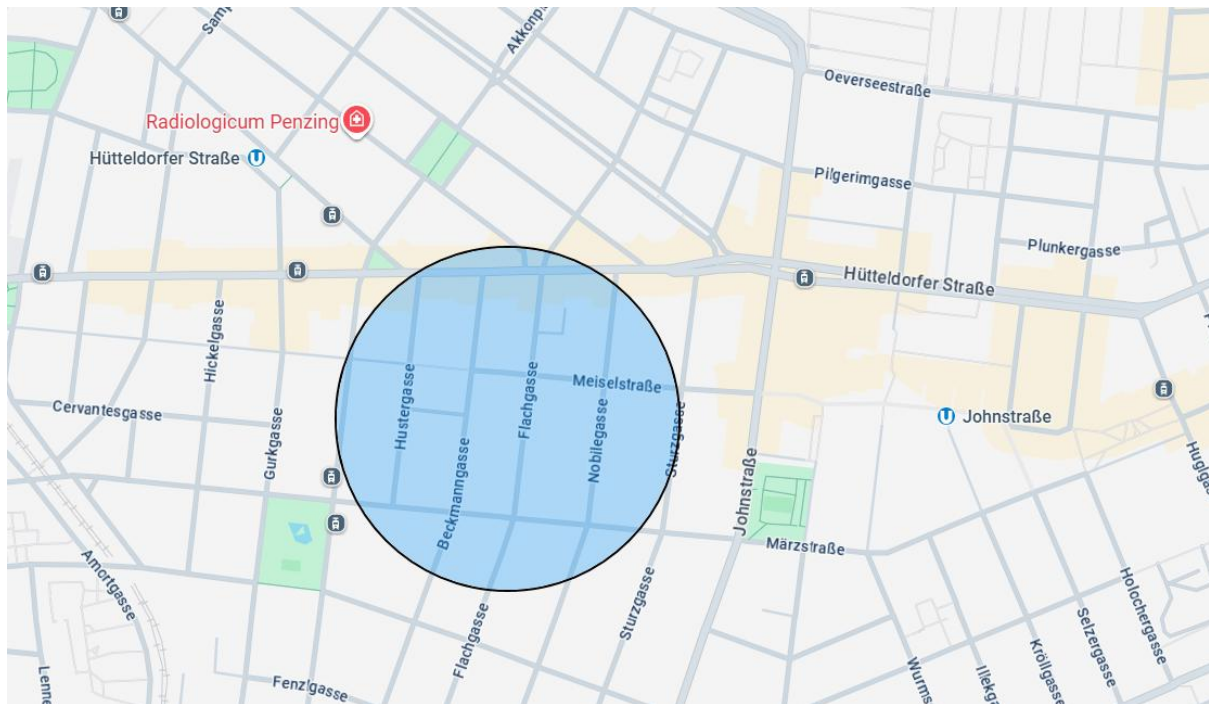
<https://www.ohne-makler.at/immobilie/393238/>

Lage

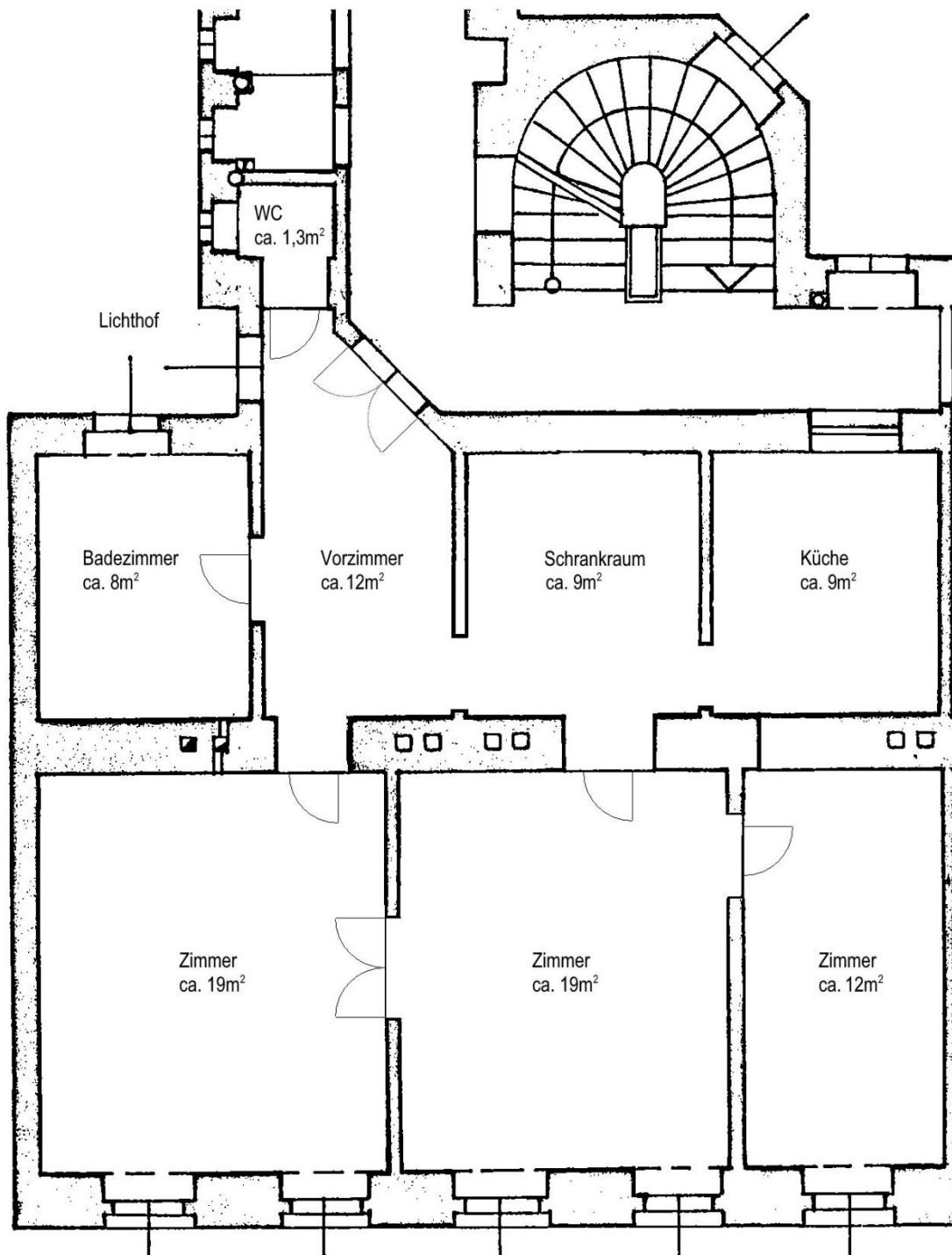
Die Infrastruktur im Umkreis ist städtisch-dicht und die Erreichbarkeit insbesondere durch die zahlreichen Öffi-Verbindungen ausgezeichnet. Vor allem mit der **nur ca. 200m entfernten U3** gelangt man rasch zum Westbahnhof (Fahrzeit 5min), in die Mariahilfer Straße (Fahrzeit 5min) und zum Stephansplatz (Fahrzeit 10min). Innert kürzester Zeit zu Fuß erreichbar sind Schloss Schönbrunn, die Schmelz, der Auer-Welsbach-Park und der Meiselmarkt.

Die Stadt Wien führt im Umkreis der Wohnung eine **intensive Begrünungsoffensive** durch. So ist etwa die Hütteldorfer Straße durchwegs mit Bäumen gesäumt, und die ums Eck liegende Meiselstraße wurde zu einer besonders hübschen Fahrradstraße (siehe Visualisierungen), über die der 7. Bezirk, die MaHü und das Zentrum angenehm zu erreichen sind.

- Ausgewählte Empfehlungen zu Fuß: Das Augustin, Café Caché, Mehlspeislabor, Café Demi, La Ruffa, Jin's Bistro, All Reis, Konditorei Rieppel, Heidingers, Herzig, Velobis, Futterboden, Viet Soup, Schutzhaus Schmelz, Exil in der Märzstraße
- Zu Fuß im Nibelungenviertel: Franz & Julius, Café Kriemhild, Pizza Madre, Brauhund Burger & Bar



Grundriss



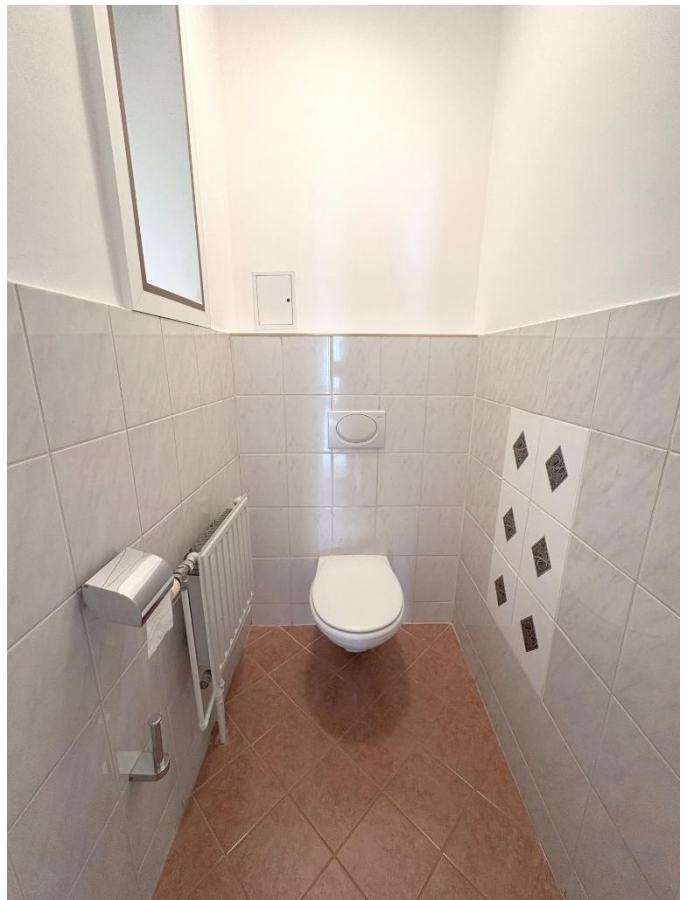
Fotos

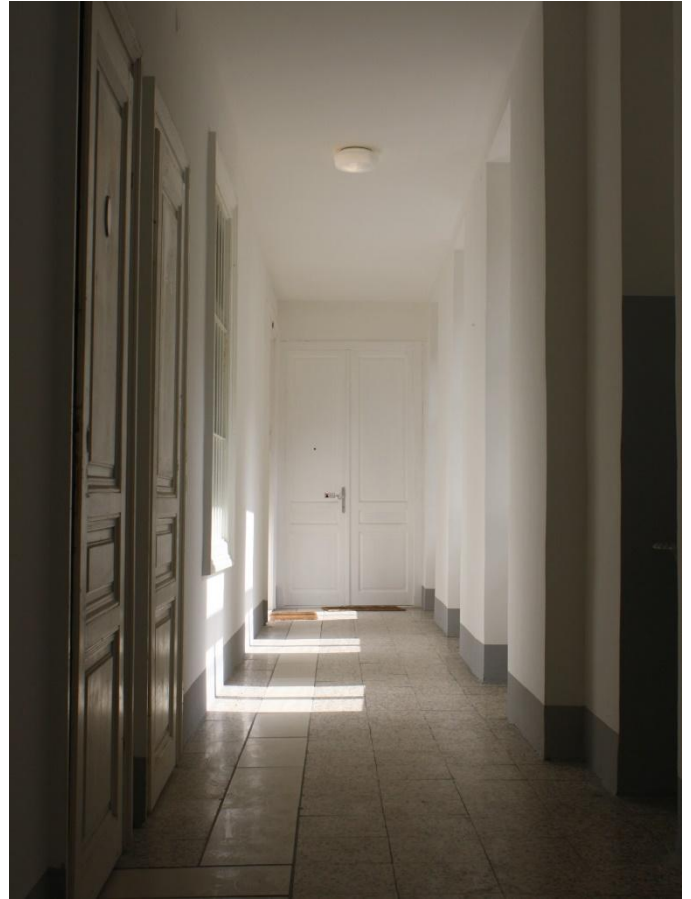












RECHTLICHE HINWEISE: Das Angebot ist freibleibend und unverbindlich. Der Verkäufer übernimmt keinerlei Gewähr für die Aktualität, die Korrektheit, die Vollständigkeit oder die Qualität der bereitgestellten Informationen. Haftungsansprüche gegen den Verkäufer, welche sich auf Schäden jeder Art beziehen, die durch die Nutzung oder Nichtnutzung der dargebotenen Informationen bzw. durch die Nutzung fehlerhafter und unvollständiger Informationen verursacht wurden, sind grundsätzlich ausgeschlossen. Irrtümer bezüglich der Angaben in diesem Exposé vorbehalten.