



TOP ANGEKUNDENER STILALTBAU IN 1150

PROVISIONSFREI DIREKT VOM EIGENTÜMER

Kaufpreis: € 447.000,--

Ort: 1150 Wien (15. Bez.)

Fläche: 90,31 m²

Zimmer: 3

Stockwerk: 1. Obergeschoss

Betriebskosten: derzeit €399,73 monatlich

Baujahr: Altbau, ca. 1897

Energieausweis: E - 173,34 kWh/m²a

Möbliert: nach Absprache

Heizung: Gastherme (Durchlauferhitzer)

Freifläche: Nein

Keller: Zu mieten (unsaniert)

Lift: Nein

Bezugsfertig: Nach Vereinbarung, frühestens ab Mitte November 2025

Das Verkaufsobjekt ist eine schöne westseitige Wohnung im **1. Obergeschoss** eines grätzeltypischen Jahrhundertwendealtbaus. Mit ca. **90m²** Fläche ist die Wohnung großzügig und besticht durch eine tolle Aufteilung, nämlich drei geräumige Schlafzimmer, ein Vorzimmer, eine Küche, ein Esszimmer, ein Badezimmer und ein separates WC. Das dritte Schlafzimmer könnte mit relativ wenig Aufwand separat über die Küche begehbar gemacht werden, sodass alle drei Schlafzimmer separat begehbar sind.

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, Esszimmer).

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 Esszimmer und im Kabinett. Die Zimmer sind durch die zahlreichen Fenster sehr gut belüftbar.

Die Infrastruktur im Umkreis ist städtisch-dicht und die Erreichbarkeit insbesondere durch die zahlreichen Öffi-Verbindungen ausgezeichnet. Innert kürzester Zeit zu Fuß erreichbar sind Schloss Schönbrunn, die Schmelz, der Auer-Welsbach-Park und der Meiselmarkt. 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).

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 wird nun gerade zu einer besonders hübschen Fahrradstraße (siehe Visualisierungen), über die der 7. Bezirk, die MaHü und das Zentrum angenehm zu erreichen sind.

Straßenparkplätze (Stadt Wien) gibt es vor der Tür. Garagenplätze können nach Verfügbarkeit in anderen Häusern in der Nachbarschaft gemietet werden (z.B. Flachgasse).

Öffis: **U3** **10** **49** **10A** **12A** **S45** sowie **N49**

Geschäfte: Penny (150m), Billa Plus (350m), Eurospar (400m), Lidl (400m), Hofer (450m), dm (200m), Bipa (200m), Hartlauer (150m)

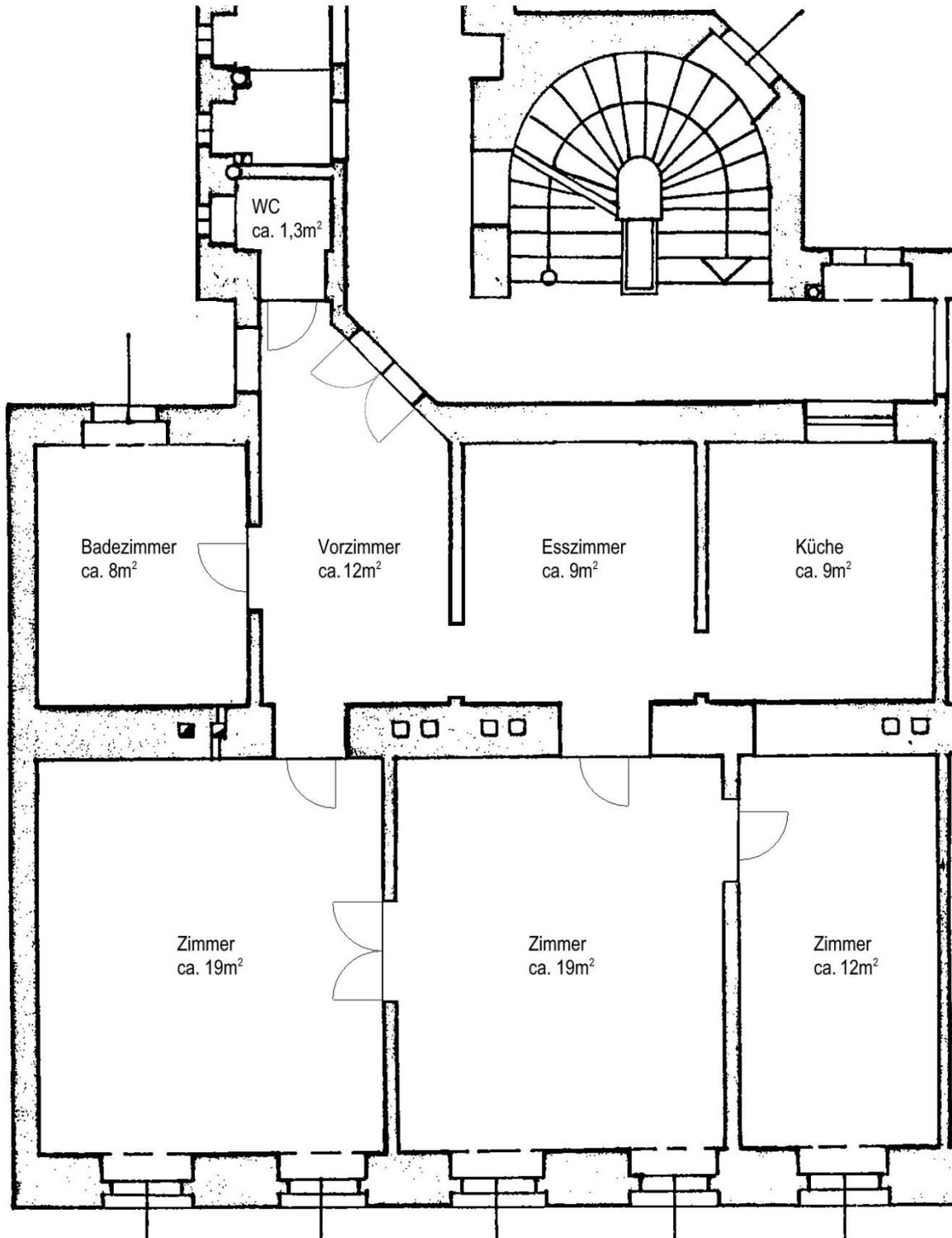
Jeweils ca. 200m: Anker, Felber, Backwerk

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

Parkplätze: Öffentlich vor dem Haus und in Gassen nebenan; Garagenplätze in der Nachbarschaft mietbar

Der Verkauf erfolgt ohne Beauftragung eines Maklers **provisionsfrei** direkt vom Eigentümer, d.h. der Käufer erspart sich die übliche Provision i. H. v. bis zu 3 % des Kaufpreises zzgl. USt., **d.h. bis zu € 16.092--**. **Zusätzlich** kann bei Begründung eines Hauptwohnsitzes und Erfüllung aller Voraussetzungen ggf. eine Befreiung von Grundbuchs- und Pfandrechtseintragungsgebühren im Umfang von **bis zu €10.902,--** in Anspruch genommen werden. Die Nebenkosten sind im Übrigen vom Käufer zu tragen.

GRUNDRISS



FOTOS



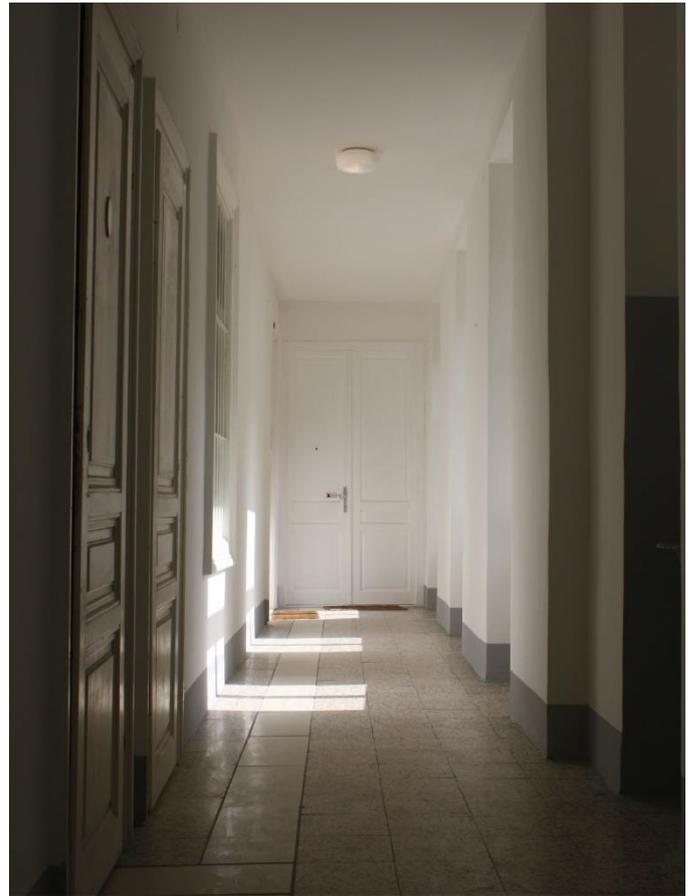












RECHTLICHE HINWEISE: Das Angebot ist freibleibend und unverbindlich. Der Verkäufer übernimmt keinerlei Gewähr für die Aktualität, die Korrektheit, die Vollständigkeit oder die Qualität der bereitgestellten Informationen. Haftungsansprüche gegen den Verkäufer, welche sich auf Schäden jeder Art beziehen, 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.