

# WOHLGEFÜHL: Klassische Altbauwohnung mit 2 Zimmern | nahe U3



**Objektnummer: 876**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1140 Wien
<b>Baujahr:</b>	1909
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	70,09 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	70,09 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Kaufpreis:</b>	370.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	129,71 €
<b>USt.:</b>	15,71 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



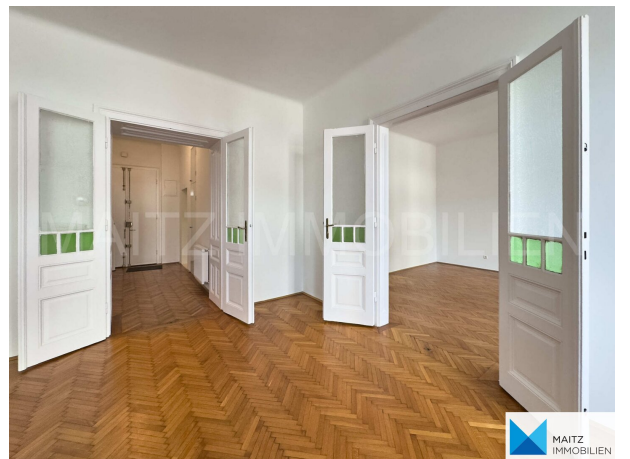
**Mag. Dominik Maitz**

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

T +43 676 733 61 60









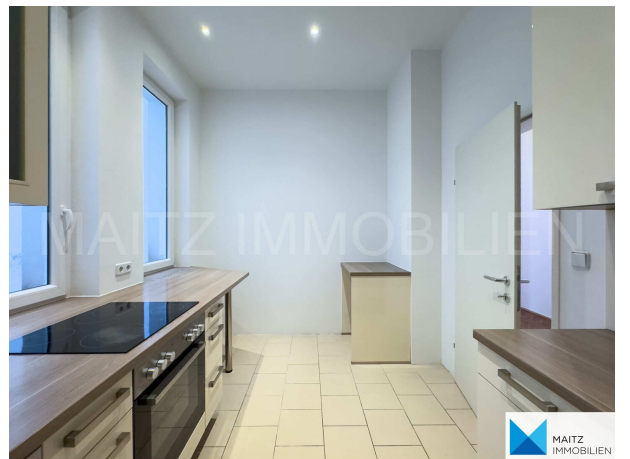




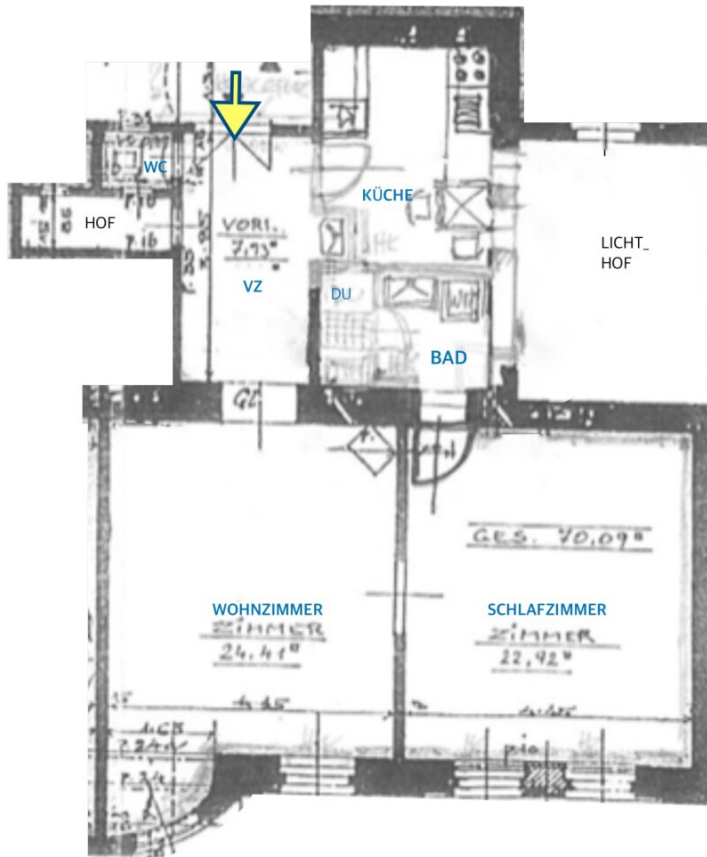














# Objektbeschreibung

English Description Below

**Video Tour** --> Link in unserem Exposé (auf Anfrage)

---

**Ein besonders hübsches, gepflegtes Gründerzeithaus mit nur 12 Wohnungen nächst U3-Hütteldorfer Straße beherbergt diese klassische Altbauwohnung.**

Das wunderschöne Haus hat seinen besonderen Charme bewahrt. In den Gangflächen finden Sie noch zahlreiche Jugendstilelemente, die originalen Eingangstüren und die Zementfliesen. Ein wahrer Genuss für jeden Altbau-Liebhaber!

## Details zur Wohnung:

### 1. Liftstock über Hochparterre

**Barrierefrei** (Treppenlift ins Hochparterre zum Lift)

Es handelt sich um einen Verkauf aus langjährigem Familienbesitz (bisherige Nutzung als Mietwohnung).

## Grundriss:

### + Vorzimmer

Geräumiger Vorraum mit verglaster Nische, in welcher ein Handwaschbecken und Stauraum untergebracht sind.

+ **Wohnzimmer** (ca 24,40m<sup>2</sup>) mit halbem Erker

+ **Schlafzimmer** (ca. 22,9m<sup>2</sup>)

### + Küche:

Großer Küchenraum mit Tageslicht (heller Lichthof).

Es sind sämtliche Geräte vorhanden (siehe bitte Fotos).

Die Küche bietet viel Stauraum und befindet sich grundsätzlich in sehr gutem Zustand, nur das Ceranfeld zeigt schon deutliche Gebrauchspuren.

In der Küche befindet sich auch der **Waschmaschinenanschluss**.

### + Badezimmer

Walk-In Dusche, Waschtisch mit Unterbau, beleuchtetem Spiegel, Kasten, großer Handtuchheizkörper

### **+ separate Toilette**

mit historischem Gangfenster und Lichthof-Fenster

**Heizung & WW:** Gas-Kombitherme (zuletzt erneuert 2020)

### **Weitere Besonderheiten:**

+ **dreiflügelige Kunststofffenster mit Kippfunktion** der Hauptflügel; 2-fach verglast

+ **originale Eingangstüre**, innen verplankt und gesichert mit einem **historischen Sicherheitsschloss** (franz. Fabrikat; senkrecht verstrebt)

+ Originalparkettböden: **Eiche, Fischgrät** feingliederig; schöner Zustand

### **+ Flügeltüren**

+ Im Wohnzimmer und im Schlafzimmer sind bereits erhöht montierte **Steckdosen und Internetanschlüsse für die Wandmontage von TV-Geräten** installiert.

Das Haus verfügt über eine Gegensprechanlage.

Das Entrée des Hauses ist durch eine **zusätzliche Zwischentüre im Stiegenhaus** gesichert. Werbemittelverteiler und Unbefugte gelangen somit nur zu den Briefkästen, aber nicht weiter.

**Kellerabteil:** Kellerabteile stehen im Gemeinschaftseigentum der WE.

Die Nutzung eines Abteils obliegt einer zu treffenden Vereinbarung mit den übrigen Wohnungseigentümern.

### **Shopping:**

Fußläufige Infrastruktur mit ua. Supermärkten, Bäckerei, Bekleidungsgeschäften, Apotheke und dem sonstigen Angebot der Hütteldorfer Straße.

### **Öffentliche Verkehrsanbindung:**

**Hervorragende U-Bahnanbindung (U3 nur ca 100m entfernt!)**

S45; Straßenbahnlinien 10 und 49; Autobus 12A

Maklercourtage: 3% vom Kaufpreis zuzügl. 20% USt.

MAITZ Immobilientreuhand e.U. sind als Doppelmakler tätig.

Aufgrund wiederholter Beauftragung besteht ein wirtschaftliches Naheverhältnis zum Auftraggeber.

**Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und sind gerne auch an Wochenenden und Feiertagen erreichbar.**

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.

### **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 <1.500m

Krankenhaus <1.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

#### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

#### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m



Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap