

**SINGLE-HIT in Spitzenlage! Generalsanierter ERSTBEZUG  
| 3. Liftstock | U3**



**Objektnummer: 833**

**Eine Immobilie von MAITZ Immobilientreuhand 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>	34,57 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	34,57 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	1
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Kaufpreis:</b>	185.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	66,53 €
<b>USt.:</b>	8,06 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Dominik Maitz**

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

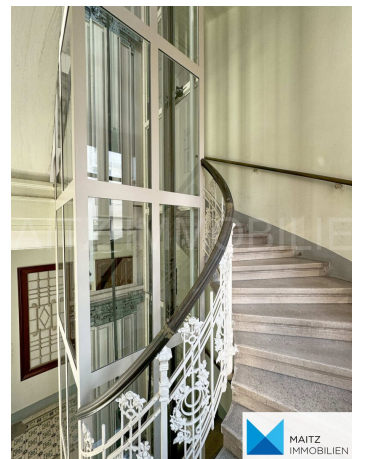
T +43 676 733 61 60







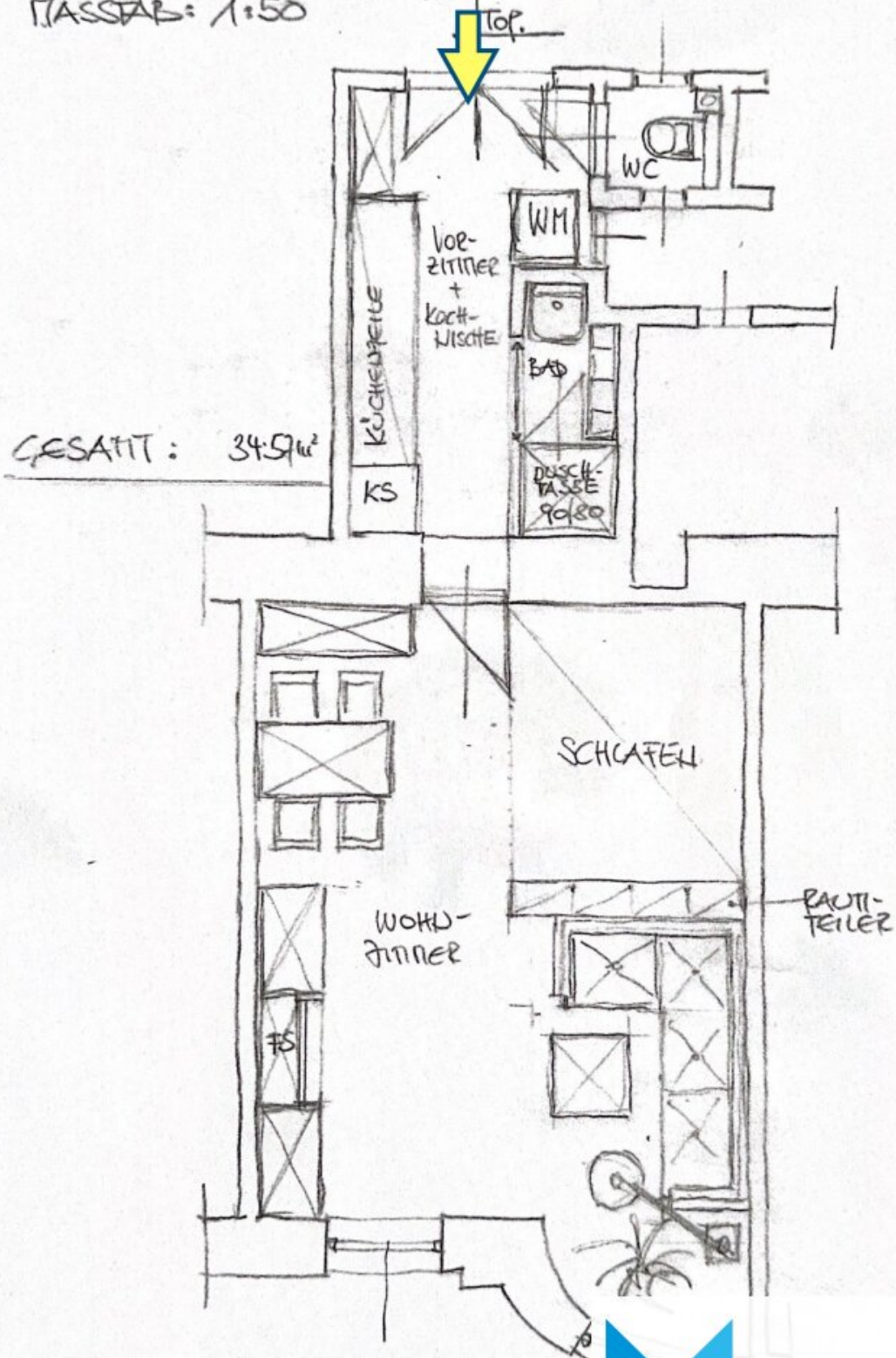








EINRICHTUNGSVORSCHLAG  
MASSSTAB: 1:50



MAITZ  
IMMOBILIEN



# Objektbeschreibung

English Description Below

**Videorundgang auf Anfrage -->** Link in unserem Exposé (auf Anfrage)

---

**Ein besonders hübsches, gepflegtes Gründerzeithaus mit nur 12 Wohnungen nächst U3-Hütteldorfer Straße beherbergt diese soeben generalsanierte 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:

**3. Liftstock über Hochparterre** (= letztes Regelgeschoss im Haus unterhalb des Dachbodens)

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

Es handelt sich um einen Verkauf aus langjährigem Familienbesitz.

Ein mit jahrzehntelanger Bau Erfahrung ausgestattetes Familienmitglied hat die Sanierung begleitet und legte dabei größten Wert auf Qualität.

Es wurden ausnahmslos erfahrene Firmen beauftragt und Materialien hoher Güte für die Installationen verwendet.

## Die tiefgreifende Sanierung umfasste:

+ Revitalisierung des originalen, feingliedrigen **Fischgrät-Parkettbodens**

+ **geschmackvolle Verfliesung** in Vorzimmer und Nassräumen

+ die komplette Erneuerung der **elektrischen Anlage**

+ **neue Heizung**: Infrarotheizkörper (Deckenpaneele; insgesamt 3 Thermostate)

+ **neuer Warmwasserboiler** (elektrisch; Fabrikat TUPLE inkl. Wifi-Steuerung; 80 Liter)

+ **neues Bad** mit Walk-In-Dusche und großem Regenduschkopf sowie platzsparendem Glas-Schiebetüre-Elements

+ **Anschlüsse für Küche** sind vorbereitet (Starkstromanschluss für Herd; Anschlüsse für Spüle)

+ **Satellitenanschluss** und natürlich auch **Internetanschluss**

+ **Waschmaschinenanschluss**

Die Wohnung befindet sich im **obersten Regelgeschoss** des Hauses (Dachboden nicht ausgebaut, somit darüber keine Nachbarn).

Die gesamte Decke der Wohnung wurde mit **10cm-Wärmedämmung** versehen!

Die Fenster (dreiflügelig mit Kippfunktion der Hauptflügel) sind 3-fach verglast.

## **Grundriss:**

### **Vorzimmer**

Klassische Eingangstüre (neu lackiert), geschmackvolle Verfliesung und ausreichend Platz für Garderobe

Die Küchenanschlüsse befinden sich im Flur zum Wohn-/Schlafraum.

Ein Waschmaschinenanschluss konnte perfekt platziert in einer Nische neben der WC-Türe untergebracht werden.

### **Wohn-/Schlafraum (ca. 5,27 x 4,42m, somit rund 23,29m<sup>2</sup>)**

Sehr schönes Zimmer mit Erker und praktischen Stellflächen an den Wänden. Hervorzuheben ist der wunderschöne Parkettboden.

Einrichtungsvorschlag --> siehe bitte Planskizze im Anhang

### **Badezimmer**

Waschbecken, Walk-In-Regendusche

Ein Glasverbau mit Schiebetüre trennt das Bad vom Flur; geschickterweise dient er gleichzeitig als Seitenwand der Duschkabine.

Auf diese Weise konnte platzsparend ein natürlich belichtetes Badezimmer geschaffen werden.

Das Bad verfügt selbstverständlich über eine elektrische Ventilation.

### **separate Toilette**

Hänge-WC, Fenster

Ein ehemaliges Gangfenster wurde geschlossen und mit einem kleinen Regalverbau versehen; auch hier wieder eine platzsparende Lösung!

### **Weitere Details:**

Das Haus verfügt über eine Gegensprechanlage.

Der Zutritt zu den Wohnungen ist durch eine **zusätzliche Zwischentüre im Stiegenhaus** gesichert (ebenfalls per Gegensprechanlage in der Wohnung offenbar).

**Kellerabteil:** Kellerabteile stehen im Gemeinschaftseigentum der WE. Die Nutzung eines Abteils obliegt einer zu treffenden Vereinbarung mit den übrigen Wohnungseigentümern.

### **Öffentliche Verkehrsanbindung:**

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

S45; Straßenbahnlinien 10 und 49; Autobus 12A

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

Wir 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.**

---

## **ENGLISH**

(English text version is for information only and not legally binding)

**This recently refurbished garçonnière is located in a particularly pretty, well-kept Wilhelminian-style building with only 12 apartments next to U3-Hütteldorfer Straße. The apartment is already future-proof for "RAUS AUS GAS"!**

The beautiful house has fortunately retained its special charm.  
In the hallways you will still find numerous Art Nouveau elements, the original entrance doors and the cement tiles. A real treat for every old building aficionado!

### **Details of the apartment:**

**3rd elevator floor above mezzanine** (= last standard floor in the building below the attic)

**Barrier-free** (stair lift to the mezzanine floor to the elevator)

This is a sale from a long-standing family property.

A family member with decades of building experience supervised the renovation and attached great importance to quality.

Without exception, experienced companies were commissioned and high-quality materials were used for the installations.

### **The extensive renovation included:**

+ Revitalization of the original, delicate **herringbone parquet flooring**

+ **tasteful tiling** in the entrance hall and wet rooms

+ complete renewal of the **electrical system**

+ **new heating**: infrared radiators (ceiling panels; 3 thermostats in total)



- + **new hot water boiler** (electric; TUPLE brand incl. Wifi control; 80 liters)
- + **New bathroom** with walk-in shower and large rain shower head as well as space-saving glass sliding door element
- + **Connections for kitchen** are prepared (power connection for stove)
- + **Satellite connection** and of course **internet connection**
- + **washing machine connection**

The apartment is located on the **top floor** of the house (attic not developed, so no neighbors above).

The entire ceiling of the apartment has been fitted with **10 cm thermal insulation!**

The windows (triple-sash with tilt function of the main sash) are triple-glazed.

## **Floor plan:**

### **Entrance hall**

Classic entrance door (newly painted), tasteful tiling and sufficient space for wardrobe

The kitchen connections are located in the hallway to the living room/bedroom.

A washing machine connection could be perfectly placed in a niche next to the WC door.

### **Living room/bedroom (approx. 5.27 x 4.42m, approx. 23.29m<sup>2</sup>)**

Very nice room with bay window and practical storage space on the walls. The beautiful parquet flooring should be emphasized.

Furnishing suggestion --> please see plan sketch in the appendix

### **Bathroom**

Washbasin, walk-in rain shower

A glass panel with sliding door separates the bathroom from the hallway; cleverly, it also serves as a side wall for the shower cubicle.

In this way, a naturally lit bathroom was created to save space.

The bathroom naturally has electric ventilation.

### **Separate toilet**

Hanging WC, window

A former corridor window was closed and fitted with a small shelving unit; another space-saving solution!

**Further details:**

The house has an intercom system.

Access to the apartments is secured by an **additional intermediate door in the stairwell** (can also be opened via an intercom system in the apartment).

**Cellar compartment:** Cellar compartments are the common property of the apartment. The use of a compartment is subject to an agreement to be reached with the apartment owners.

**Public transport connections:**

**Excellent subway connection (U3 only approx. 100m away!)**

S45; streetcar lines 10 and 49; bus 12A

Brokerage fee: 3% of the purchase price plus 20% VAT.

We act as a dual broker.

Due to repeated commissions, there is a close economic relationship with the client.

**We look forward to your inquiry and are also available on weekends and public holidays.**

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