

**Klassische 74m<sup>2</sup> sanierte Dachgeschosswohnung – Helle,  
stilvolle Wohnoase in 1040 Wien**



**Objektnummer: 6460/115**

**Eine Immobilie von Carma & Partner GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1040 Wien
<b>Baujahr:</b>	1959
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	74,00 m²
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Kaufpreis:</b>	649.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### **Cathrin Markiewicz**

Carma & Partner GmbH  
Baumergasse 62 / Haus 1  
1210 Wien

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.















## Objektbeschreibung

Dieses **Wohnjuwel - saniert** - befindet sich im **Dachgeschoß** eines 1959 erbauten Hauses in **zentraler Lage des 4. Wiener Gemeindebezirks**. Besonderes Augenmerk wurde auf die **hochwertige Ausstattung** gelegt. In der Wohnung finden sich Echtholzparketten **Eiche Fischgrät weiß geölt**, **großformatiges Feinsteinzeug (120x260) in Marmordesign** und **Stuck an der Decke** im Wohn- Essbereich sowie eine **Einbauküche der Marke DAN mit Geräten**.

### **SANIERUNG 2022/2023**

- elektrische Leitungen
- Sanitäranlagen
- Heizung
- Zwischenwände (Raumaufteilung)
- Stuck
- Badezimmer
- Toilette
- Küche DAN mit Geräten

### **AUSSTATTUNG**

- Parkettboden Eiche Fischgrät weiß geölt
- großformatige Verfliesung in Marmordesign
- DAN Küche mit Geräten
- Badezimmer mit Dusche, Waschtisch und Waschbecken, Toilette, WM-Anschluss
- Gäste-Toilette

### **RAUMAUFTEILUNG**

- Vorraum



- WC
- Badezimmer mit WC
- Schlafzimmer
- Wohnküche

## **MEHRWERT**

- Höchste Lebensqualität in urbaner Lage des 4. Bezirks
- Exklusive Ausstattung
- Besonderer Charme einer lichtdurchfluteten Dachgeschoßwohnung

## **LAGE und VERKEHRSANBINDUNG**

Die Wohnung liegt zwischen der Wiedner Hauptstraße und der Margarethenstraße, ca. 10 Gehminuten von Resselpark und der Wiener Innenstadt entfernt. Den Wiener Hauptbahnhof erreicht man mit U1 innerhalb von 8 Minuten.

Öffentliche Anbindung: U 1 (Taubstummengasse), Straßenbahnlinie 1 (Mayerhofgasse) und 62, Buslinie 13A.

## **KONDITIONEN**

**Kaufpreis:** € 649.000,-

**Provision:** 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.;

**Beziehbar:** ab sofort

**Für weitere Fragen oder eine Besichtigung steht Ihnen Fr. Cathrin Markiewicz unter 0676 629 40 50 oder [cm@carma-partner.at](mailto:cm@carma-partner.at) gerne jederzeit zur Verfügung.**

*Der Käufer zahlt im Erfolgsfall an die Firma Carma & Partner GmbH eine*

*Käufer-Maklerprovision in Höhe von 3% des Kaufpreises zzgl. 20% Ust. Die Provision errechnet sich aus dem beurkundeten Kaufpreis. Wir halten fest, dass Ihnen dieses Objekt erstmals durch unsere Tätigkeit als Immobilienmakler bekannt wurde. Falls Ihnen dieses Objekt bereits als verkauf- oder vermietbar bekannt ist, ersuchen wir innerhalb von 3 Werktagen um Ihre schriftliche Nachricht, ansonsten gilt die Provisionsregelung als vereinbart. Ausdrücklich vereinbart wird dieser Provisionsanspruch in gleicher Höhe auch für die in § 15 MaklerG vorgesehenen Fälle (Unterlassung eines notwendigen Rechtsaktes wider Treu und Glauben, Abschluss eines zweckgleichen Geschäftes, Abschluss mit einem Dritten aufgrund der Weitergabe der Abschlussmöglichkeit, Ausübung eines Vorkaufs-, Wiederkaufs- oder Eintrittrechtes). Bei den Größen und Ertragsangaben handelt es sich um von Abgeber/in (Eigentümer/in bzw. Hausverwaltung) zur Verfügung gestellte Informationen. Die Angaben wurden von uns kontrolliert, eine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Letztstand müssen wir allerdings ausschließen. Es wird darauf hingewiesen, dass zwischen dem Abgeber und dem Immobilienmakler ein wirtschaftliches Nahverhältnis besteht und der Immobilienmakler auch für diesen tätig ist (Doppelmakler).*

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.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <500m  
Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <500m  
Höhere Schule <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap