# Highlight: Helle Erdgeschoßwohnung mit 2 Eingängen - Der Nutzung sind keine Grenzen gesetzt

**Objektnummer: 19079**

**Eine Immobilie von IMMOfair**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| Adresse | Steudelgasse 21-23 |
| **Art:** | Wohnung - Erdgeschoß |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 1100 Wien |
| **Baujahr:** | 1900 |
| **Zustand:** | Modernisiert |
| **Alter:** | Altbau |
| **Wohnfläche:** | 86,39 m² |
| **Zimmer:** | 4 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 1 |
| **Kaufpreis:** | 290.000,00 € |
| **Betriebskosten:** | 208,81 € |

**Provisionsangabe:**

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

**Karoline Szczepankiewicz**

3SI Makler GmbH
Tegetthoffstraße 7
1010 Wien

T +43 1 607 58 58 - 55
H +43 660 55 84 214

F +43 1 607

Gerne steh
Verfügung.

3SI
MAKLER

3SI
MAKLER

3SI
MAKLER

3SI
MAKLER

3SI
MAKLER

3SI
MAKLER

3SI
MAKLER

3SI
MAKLER

BAUTRÄGER
CÄSAR® 2024
DER IMMOBILIENPREIS
3SI MAKLER

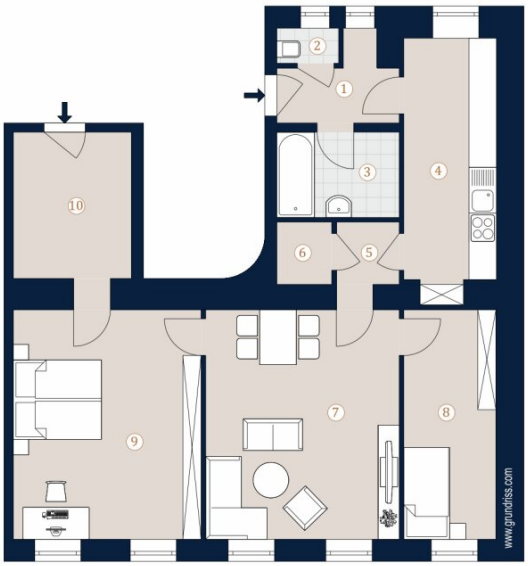
3SI IMMO GROUP

## Steudelgasse 21-23
## 1100
Stiege 2, Top 1-3

• EG

Wohnfläche 86,39 m²

1 Vorraum
2 WC
3 Bad
4 Küche
5 Gang
6 AR
7 Zimmer
8 Zimmer
9 Zimmer
10 Vorraum




N

A4 M 1:100

0 5

Bei Immobilien zu Hause.

3SI MAKLER

Die in der Plandarstellung dargestellte Möblierung ist schematisch und dient ausschließlich zur Illustration. Diese Darstellungen sind unverbindliche Plankopien. Der Planung und Ausführung sind Änderungen vorbehalten. Es gilt die Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Sämtliche Maße sind Rohbaumaße. Planstand: Februar 2021

# Objektbeschreibung

Zum Verkauf stehen 8 Altbauwohnungen im 10. Bezirk, die eine schnelle Anbindung an die Wiener Innenstadt bieten! Die Wohnungen variieren in Größen von etwa 60 m² bis 95 m² und sind sofort bezugsfertig. Einige Einheiten bieten Gestaltungsspielraum, um Ihrem neuen Zuhause den persönlichen Feinschliff zu verleihen.

Die Liegenschaft beeindruckt mit einem prachtvollen Stiegenhaus und einer Zufahrtsmöglichkeit zum ruhigen Innenhof. Das charmante Zinshaus ist in zwei Stiegen unterteilt, die jeweils über einen geräumigen Personenlift verfügen.

## Lage und Umgebung

Lebendiges Treiben und urbanes Wohnen mit bester Infrastruktur, verspricht das Kreta-Viertel, welches gleich an das Sonnwendviertel und somit auch dem Hauptbahnhof anschließt.

Zahlreiche Freizeitmöglichkeiten und Grünoasen wie der Böhmische Prater und die zugehörige Parkanlage Löwygrube bzw. das Erholungsgebiet Laaer Wald sind fußläufig 15 bis 20 Minuten entfernt. Das Grätzl bietet auch ausreichend Supermärkte und Geschäfte des täglichen Bedarfs als auch öffentliche Einrichtungen und Ärzte.

Die Haltestelle der Straßenbahnlinien D, 11, 6 befinden sich fast vor der Haustüre. Die Favoritenstraße mit all seinen Shops ist dadurch in etwas mehr als 5 Minuten zu erreichen. Gewährleistet ist dadurch auch eine schnelle Verbindung zur Wiener Innenstadt. Die U1 Station Hauptbahnhof ist mit der Straßenbahn nur eine viertel Stunde entfernt bzw. auch fußläufig gut zu erreichen.

## Nebenkosten

Der guten Ordnung halber halten wir fest, dass, sofern im Angebot nicht anders vermerkt, bei erfolgreichem Abschlussfall eine Provision anfällt, die den in der Immobilienmaklerverordnung BGBI. 262 und 297/1996 festgelegten Sätzen entspricht – das sind 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt. Diese Provisionspflicht besteht auch dann, wenn Sie die Ihnen überlassenen Informationen an Dritte weitergeben. Letztlich weisen wir darauf hin, dass wir als Doppelmakler tätig sind und ein familiäres/wirtschaftliches Naheverhältnis zwischen der 3SI Makler GmbH und der Verkäuferin besteht.

Die Vertragserrichtung und Treuhandabwicklung ist gebunden an die Kanzlei Mag. Schreiber A-1010 Wien, Schottenring 16, 1010 Wien. Die Kosten betragen 1,5 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt. sowie Barauslagen und Beglaubigung.

## Stiege 2 Top 1-3

Diese großzügige Erdgeschosseinheit, welche Teils in den ruhigen Innenhof, und Teils westseitig in Richtung der Steudelgasse gelegen ist, bietet anhand Ihres durchdachten Grundrisses, zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten.

Eine Besonderheit dieser Wohnung sind die 2 separaten Eingänge, welche die Nutzungsbandbreite um ein vielfaches erhöhen: Ob als Familienwohnung, Wohngemeinschaft, oder ein abgetrennter Arbeitsplatz im Eigenheim, hier stehen Ihnen alle Möglichkeiten offen.

Vom Vorraum der Wohnung aus, gelangt man in das Badezimmer mit Wanne, das separate WC, sowie in den ruhigen Innenhof gelegene Küche, welche Sie nach Ihren einen Wünschen gestalten können.

Vom geräumigen Wohnzimmer aus, gelangen  Sie linkerhand in ein Kabinett und rechterhand in ein weiteres weitläufiges Zimmer. Alle 3 Wohnräume bestechen durch ihren hellen Lichteinfall, dank der westseitigen Ausrichtung.

Vom letzten der beiden Wohnräume, gelangen Sie über einen weiteren großzügigen Vorraum, welcher zudem über Wasseranschlüsse verfügt, zur zweiten Eingangstüre der Wohnung.

Die Wohnung teilt sich auf wie folgt:

- Vorraum 1
- separates WC
- Bad mit Wanne
- Küche
- Abstellkammer
- 2 großzügige Wohnräume
- Kabinett

- Vorraum 2

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 <200m
Apotheke <250m
Klinik <800m
Krankenhaus <2.275m

**Kinder & Schulen**
Schule <325m
Kindergarten <300m
Universität <300m
Höhere Schule <2.150m

**Nahversorgung**
Supermarkt <125m
Bäckerei <125m
Einkaufszentrum <1.100m

**Sonstige**
Geldautomat <200m
Bank <200m
Post <200m
Polizei <800m

**Verkehr**
Bus <125m
U-Bahn <475m
Straßenbahn <125m
Bahnhof <450m
Autobahnanschluss <875m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap