

**Ruhiger 3 Zimmer Erstbezug in bester Innenstadtlage -
Inklusive Designermöbeln! Nähe Kärntner Straße und Oper**



Objektnummer: 19329
Eine Immobilie von IMMOfair

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Walfischgasse 10
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1010 Wien
Baujahr:	1958
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	86,48 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	2
Heizwärmebedarf:	C 94,04 kWh / m ² * a
Kaufpreis:	1.149.000,00 €
Betriebskosten:	127,78 €
USt.:	12,78 €
Provisionsangabe:	

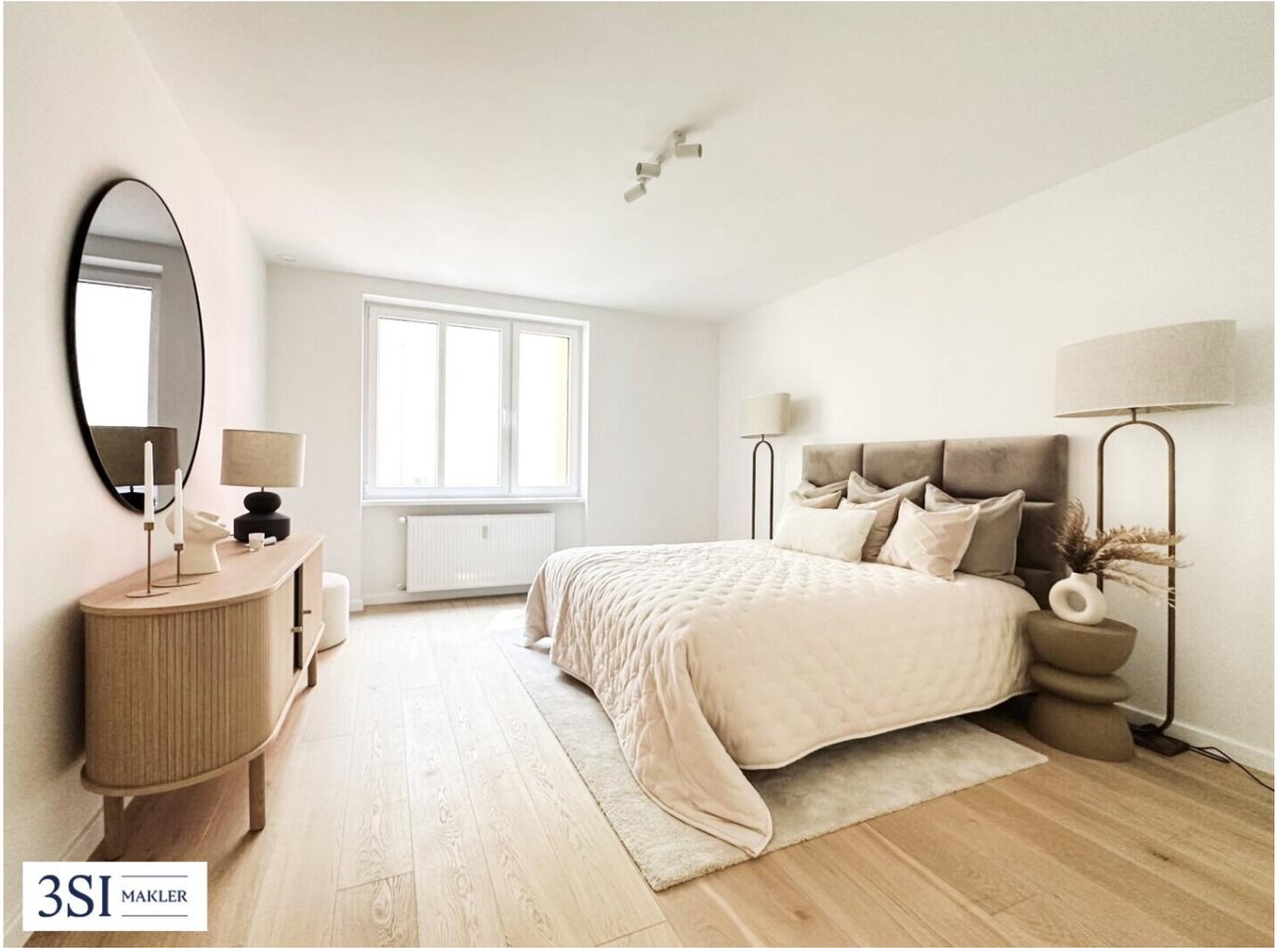
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

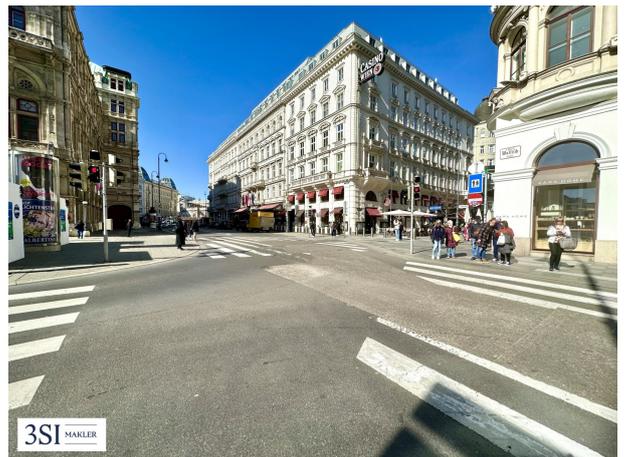


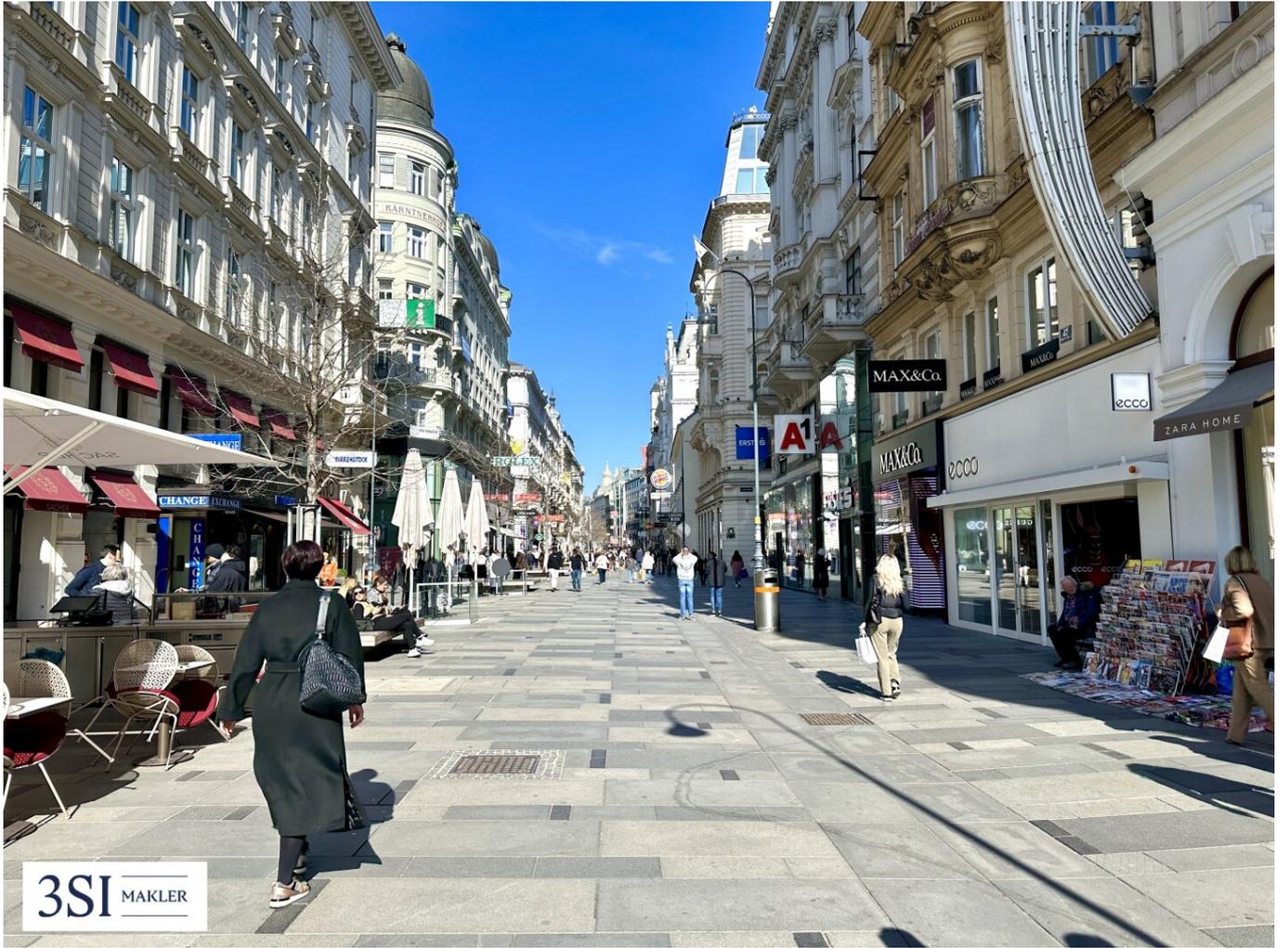
Gerhard Klein

3SI Makler GmbH
Tegetthoffstraße 7
1010 Wien









Walfischgasse 10
1010 Wien

Top 23 • 4.OG

Wohnfläche 86,48 m²

- 1 Vorraum
- 2 Zimmer
- 3 Wohnküche
- 4 Vorr.
- 5 WC
- 6 Bad
- 7 Zimmer



Bei Immobilien zu Hause.

Objektbeschreibung

Mit dieser charmanten 3-Zimmer-Wohnung haben Sie Ihre perfekte Ruheoase im Herzen des Ersten Bezirks gefunden. Die durchdachte Raumaufteilung und die lichtdurchfluteten Räume, die alle zum ruhigen, südostseitigen Innenhof ausgerichtet sind, schaffen eine einzigartige Atmosphäre – ideal zum Entspannen oder für produktive Stunden im Homeoffice.

Das lebhafte Treiben vor den Haustoren der Liegenschaft, gerät in Ihrem neuen Rückzugsort im 4. Liftstock, komplett in Vergessenheit.

Die optimal geschnittene Wohnung teilt sich in folgende Räume auf:

- Vorraum
- Schlafzimmer
- Großzügiges Wohnzimmer / Wohnküche
- Zweites Schlafzimmer
- Badezimmer mit Waschtisch, Badewanne, Toilette und Waschmaschinenanschluss
- Gästetoilette

Die Wohnung wurde stilvoll und mit Liebe zum Detail saniert und glänzt mit einer sehr hochwertigen Ausstattung. Dazu zählen unter anderem etwa Markenkeramik und Feinsteinzeug, sowie indirekten Beleuchtungen für ein harmonisches Lichtspiel in den Nassbereichen. In den Wohnräumen wurde ein eleganter Fischgrätparkett verlegt und mit direkten und indirekten Deckenbeleuchtungen abgerundet.

Die Wohnung wurde mit modernen Designermöbeln und Wohnaccessoires der Firma Interior Visions ausgestattet, welche im Kaufpreis inkludiert sind.

Ob als Hauptwohnsitz, oder Stadtdomizil - Einziehen und Wohlfühlen lautet die Devise.

Dank der zentral begehbaren Schlafzimmer eignet sich die Wohnung hervorragend für eine

WG-Vermietung

Hausbeschreibung

Bei dieser geschichtsträchtigen Adresse, gelegen an der Ecke Walfischgasse / Akademiestraße, befindet sich der Carl-Vaugoin-Hof. Dieser wurde 1958 im Nachkriegswiederaufbau errichtet und verfügt über ein ausgebautes Dachgeschoß, 6 Regelgeschoße, ein Erdgeschoß und ein Kellergeschoß.

Umgebung

Neben der herausragenden Lage besticht die Liegenschaft durch eine exzellente infrastrukturelle Anbindung. Auf der nahegelegenen Kärntner Straße erwarten Sie zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Bars. Auch die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ist hervorragend: Die U-Bahnlinien U1, U2 und U4 sowie die Straßenbahnlinien 1, 2, 62, D und die Autobuslinie 3A sind in wenigen Gehminuten erreichbar.

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 BGBl. 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. Die Kosten betragen 1,5 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt. sowie Barauslagen und Beglaubigung. Bei Fremdfinanzierung erhöht sich das Honorar auf 1,8 % vom Kaufpreis zzgl. 20 % USt., Barauslagen und Beglaubigung.

Sämtliche Ihnen hiermit übermittelte Angaben wurden uns, seitens des Abgebers bekannt gegeben. Eine Garantie auf Richtigkeit und Vollständigkeit können wir nicht übernehmen.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <125m

Apotheke <175m

Klinik <625m

Krankenhaus <1.050m

Kinder & Schulen

Schule <225m

Kindergarten <500m

Universität <200m

Höhere Schule <975m

Nahversorgung

Supermarkt <100m

Bäckerei <100m

Einkaufszentrum <100m

Sonstige

Geldautomat <100m

Bank <100m

Post <75m

Polizei <400m

Verkehr

Bus <175m

U-Bahn <175m

Straßenbahn <175m

Bahnhof <200m

Autobahnanschluss <3.125m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap