

## **3-Zimmer-Stilaltbauwohnung im Erstbezug bei der U3-Station Johnstraße**



**Objektnummer: 19522**  
**Eine Immobilie von IMMOfair**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                   |                                          |
|-------------------|------------------------------------------|
| Adresse           | Hütteldorfer Straße 97                   |
| Art:              | Wohnung                                  |
| Land:             | Österreich                               |
| PLZ/Ort:          | 1150 Wien                                |
| Baujahr:          | 1900                                     |
| Zustand:          | Gepflegt                                 |
| Alter:            | Altbau                                   |
| Wohnfläche:       | 79,52 m <sup>2</sup>                     |
| Nutzfläche:       | 79,52 m <sup>2</sup>                     |
| Zimmer:           | 3                                        |
| Bäder:            | 1                                        |
| WC:               | 1                                        |
| Heizwärmebedarf:  | <b>D</b> 126,70 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Kaufpreis:        | 450.000,00 €                             |
| Betriebskosten:   | 158,43 €                                 |
| USt.:             | 19,53 €                                  |
| Provisionsangabe: |                                          |

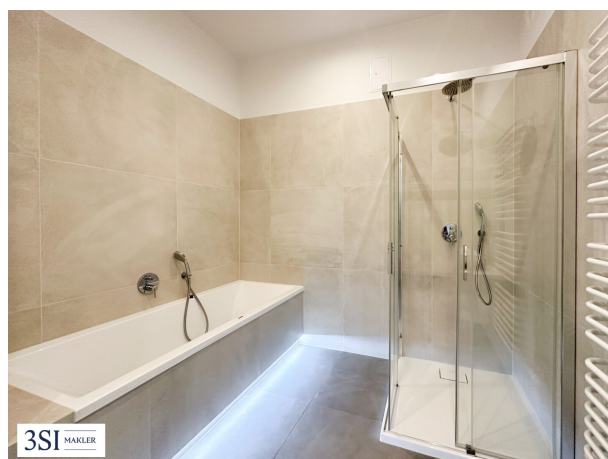
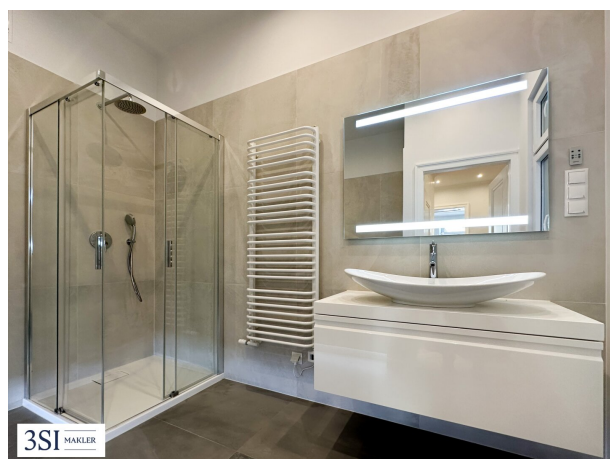
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

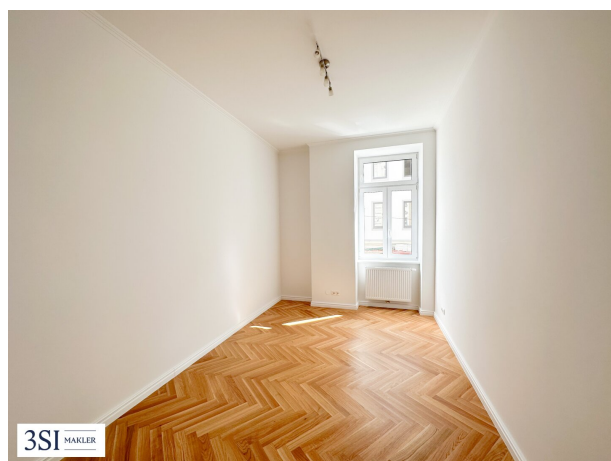
## Ihr Ansprechpartner



**Andrea Djuricin**

3SI Makler GmbH  
Tegetthoffstraße 7  
1010 Wien







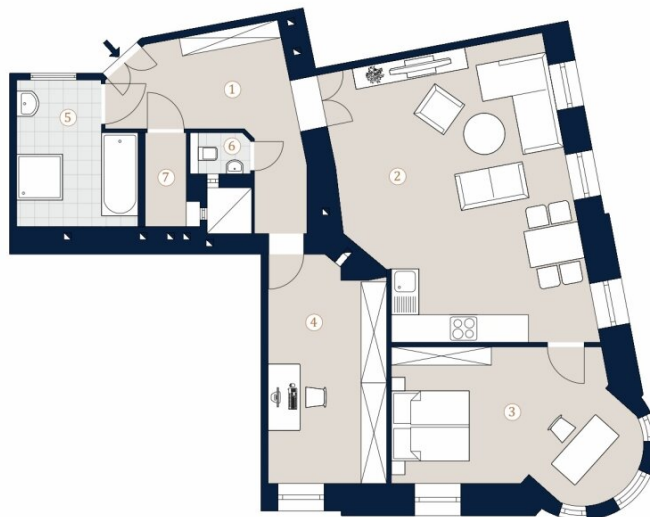


Hütteldorfer Straße 97  
1150 Wien

Top 13 • 1.OG

Wohnfläche 80,15 m<sup>2</sup>

|   |              |                      |
|---|--------------|----------------------|
| 1 | Vorraum      | 10,55 m <sup>2</sup> |
| 2 | Wohnküche    | 30,85 m <sup>2</sup> |
| 3 | Schlafzimmer | 15,80 m <sup>2</sup> |
| 4 | Büro         | 12,35 m <sup>2</sup> |
| 5 | Bad          | 7,55 m <sup>2</sup>  |
| 6 | WC           | 1,15 m <sup>2</sup>  |
| 7 | Abstellraum  | 1,90 m <sup>2</sup>  |



A4 M 1:100 0 5

Bei Immobilien zu Hause.

3SI MAKLER

Die in der Planarstellung 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. Statische Maße sind Rohbaumaße. Planstand: Februar 2021.

## Objektbeschreibung

### Hütteldorfer Straße - Das Leben in der Stadt

Der um die Jahrhundertwende errichtete Stilaltbau in der Hütteldorfer Straße 97 befindet sich in einer gefragten Wohngegend des 15. Wiener Gemeindebezirks. Nach aufwendiger Renovierung der eleganten Gründerzeitfassade wurden auch sämtliche Allgemeinflächen des Hauses mit viel Liebe zum Detail saniert. Das Eckzinshaus verfügt über 3 Regelgeschosse und dem ausgebauten Dachgeschoss.

Zum Verkauf gelangen 8 Wohnungen, davon ist eine Wohnung top saniert und hochwertig ausgestattet, die restlichen 7 Wohnungen werden als Appartements vermietet und werden auf Wunsch möbliert verkauft.

Neben der sehr guten Verkehrsmittelanbindung bietet die Lage auch eine ausgezeichnete Nahversorgung. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, öffentliche Einrichtungen, Parkanlagen und Geschäfte für den täglichen Bedarf befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Die Infrastruktur ist optimal, da durch die Hütteldorfer Straße alle Bedürfnisse des täglichen Alltags gedeckt werden. Fußläufig nur ein paar Minuten entfernt, liegt auch der Meiselmarkt, welcher mit lukullischen Köstlichkeiten aus aller Welt an die Marktstände lockt. Die U-Bahn-Station U3 "Johnstraße" ist in nur wenigen Gehminuten erreichbar und bietet somit einen perfekten Anschluss in die Innenstadt.

### Top 13

Zum Verkauf gelangt eine 3-Zimmer Altbauwohnung im 1.Obergeschoß. Die Stilaltbau-Wohnung wurde vor kurzem saniert und verfügt über einen Fischgrät-Eichenparkett und ist mit stilvollen Kassettentüren ausgestattet. Eleganter Deckenstuck und feine Vertäfelungen unterstreichen den einzigartigen Alt-Wien-Charakter. Das Bad und das WC bestechen durch hochwertige Marken-Armaturen & Keramiken. Diese ansprechende Wohneinheit überzeugt mit einem durchdachten Grundriss und einer hochwertigen Ausstattung. Die Aufteilung ist wie folgt:

- Vorraum
- großzügige Wohnküche
- 2 Schlafzimmer

- Badezimmer mit Waschtisch, Badewanne und Dusche
- Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss
- Toilette mit Handwaschbecken

## **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.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <200m

Apotheke <225m

Klinik <1.400m

Krankenhaus <1.775m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m

Kindergarten <225m

Universität <650m  
Höhere Schule <1.025m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <175m  
Bäckerei <100m  
Einkaufszentrum <275m

### **Sonstige**

Geldautomat <175m  
Bank <175m  
Post <450m  
Polizei <325m

### **Verkehr**

Bus <225m  
U-Bahn <325m  
Straßenbahn <250m  
Bahnhof <225m  
Autobahnanschluss <4.575m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap