

**EXZELLENTER GRUNDRISS! Erstklassig generalsanierte
Altbauwohnung im 3. Liftstock | ** Fernblick, kein
Gegenüber ****



Objektnummer: 883

Eine Immobilie von MAITZ Immobilien treuhand e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1160 Wien
Baujahr:	1906
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	79,65 m ²
Nutzfläche:	79,65 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	2,65 m ²
Heizwärmebedarf:	C 81,70 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,90
Kaufpreis:	395.000,00 €
Betriebskosten:	188,65 €
USt.:	18,87 €
Provisionsangabe:	

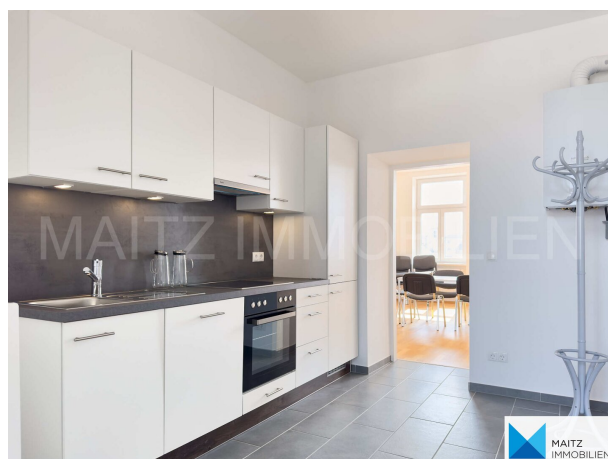
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

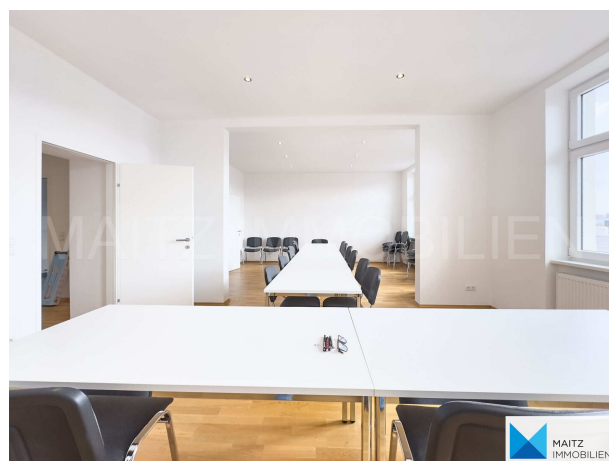
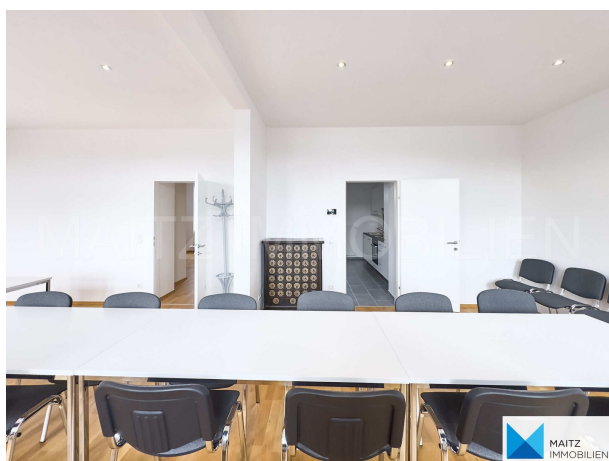
Ihr Ansprechpartner



Mag. Dominik Maitz

MAITZ Immobilienreuhand e.U.
Hackenbergweg 14/3







Virtually Staged







3. STOCK

TOP

WOHNUNG

Vorraum	4,31 m ²
WC	1,19 m ²
Bad	3,05 m ²
Vorraum mit Kochgelegenheit	9,83 m ²
Kabinett	18,27 m ²
Zimmer 1	21,01 m ²
Zimmer 2	21,99 m ²

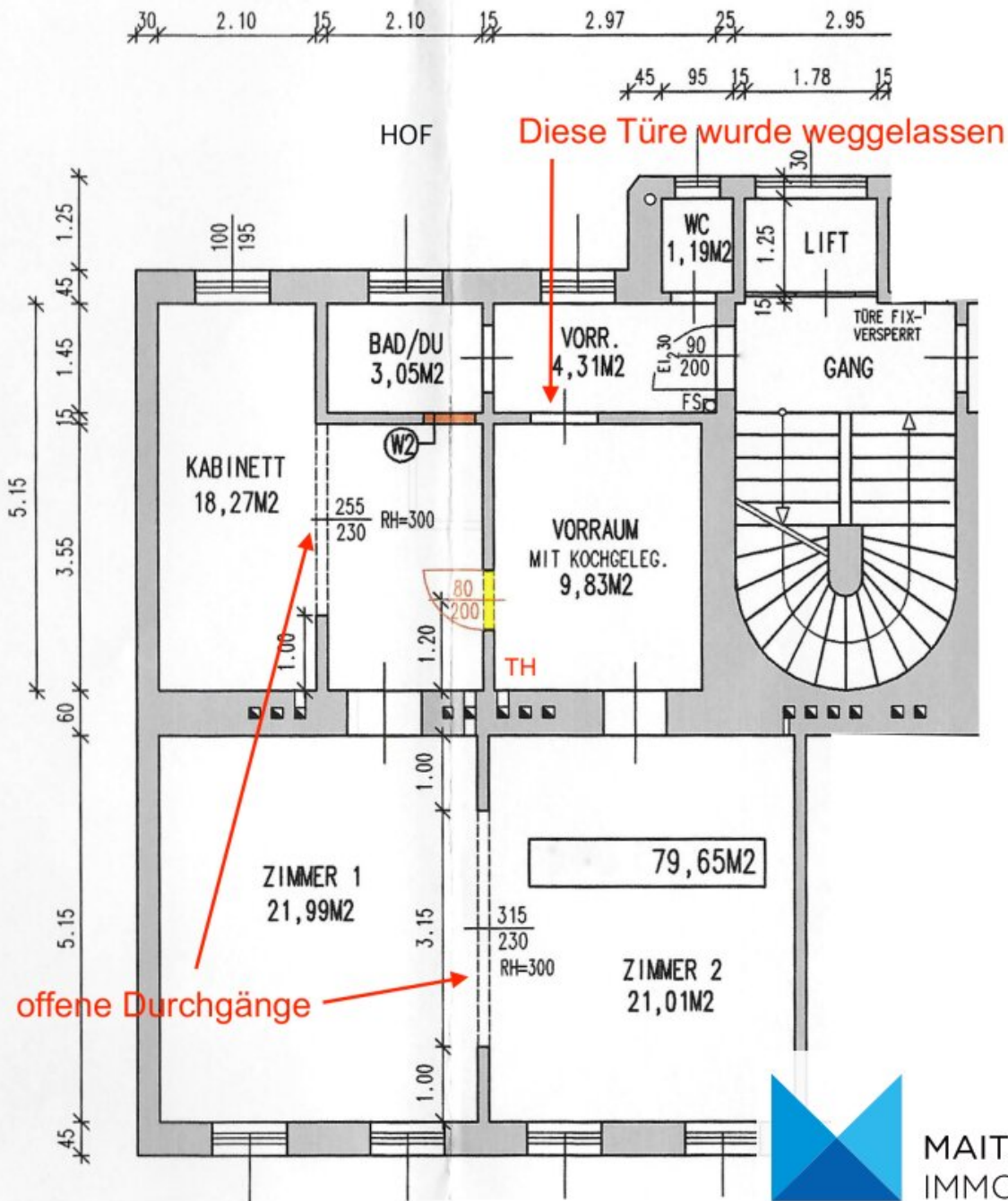
Einlagerungsraum 23

2,65 m²



MAITZ
IMMOBILIEN

3. STOCK



Objektbeschreibung

HISTORIE DER LIEGENSCHAFT

Guido Gröger - während der K&K-Monarchie in Ybbs a.d.D. als Sohn eines Baumeisters geboren - war einer der erfolgreichsten Bauunternehmer seiner Zeit und Erbauer dieses schönen Gründerzeithauses aus 1906/1907.

Er konzipierte Gebäude nach eigenen Entwürfen und war namhafter Mitgestalter des kaiserlichen Wiens.

In der einschlägigen Literatur wird die Vermutung aufgestellt, dass Guido Gröger der Sitz der Ärztekammer in 1010 Wien, Weihburggasse 10-12 zuzuordnen sei.

Als gesichert gilt seine Errichtung zahlreicher Miet-/Wohnhäuser, Villen, Doppelmietvillen, Pfarrhöfe, zweier Volksschulen und Sanatorien und eines Hotels; vorwiegend in den Bezirken 11.,13.,15.,16, 18.,19. zu Wien.

WOHNUNG

Im 3. Liftstock befindet sich diese zuletzt im Jahr 2022 generalsanierte Wohnung.

Da sie seither nur selten genutzt wurde, ist der Zustand hervorragend und gleicht nahezu einem Erstbezug.

Die Sanierung war umfassend:

- + neue Parkett- und Fliesenböden
- + neue Gas-Etagenheizung
- + neue Elektrik
- + Bad und WC kompletterneuert
- + neue, vollausgestattete Küche
- + neue Fenster mit Kippfunktion (2fach-Verglasung)
- + sämtliche Wände aufgefrischt

- + Deckenspots
- + Sicherheitseingangstüre
- + Gegensprechanlage

Besonderes hervorzuheben ist der offen gestaltete Grundriss, welcher nicht nur ein sehr großes Wohnzimmer mit rund 43m², ein ruhiges, hofseitiges Schlafzimmer und eine Küche mit Essplatzmöglichkeit bereithält, sondern auch helle Räume mit langen Sichtachsen - ein großzügiges Raumgefühl!

An der Süd-Westseite (Wohnzimmer) genießen Sie derzeit ungetrübten **Fernblick und Privatspähre**, da man über die Dächer der benachbarten Gebäude hinwegsehen kann.

Auch der nord-ostseitige Blick (Schlafzimmer, Bad, Vorzimmer) verläuft weitläufig in einen großen Hof, der sich aus der umliegenden Blockrandbebauung ergibt.

Details zum Grundriss:

- + **Vorraum** mit Tageslicht
- + **Küche** mit Essplatzmöglichkeit
- + **großes Wohnzimmer** (2 Eingänge, daher teilbar und weiterhin zentral begehbar!)
- + **Schlafzimmer** hofseitig
- + **Duschbad**
- + **separate Toilette** mit Fenster

Ein **Kellerabteil** (ca. 2,65m²) ist Zubehör zur Wohnung.

Die **Raumhöhe** beträgt ca. 2,98m.

Das abgebildete Mobiliar (außer Küche und Bad) ist im Kaufpreis nicht inkludiert und geräumt.

Infrastruktur:

Einkaufs-, Sport- und Freizeitmöglichkeiten - vom Baumarkt bis zum Fitnesscenter - in unmittelbarer Gehdistanz

Kongreßpark & Kongreßbad

Wilhelminenberg

Öffentliche Verkehrsanbindung:

Straßenbahnlinien 2, 10, 43 (zB. Richtung U3 Ottakring, U3 Kendlerstraße oder Richtung U6 Josefstädter Str / Alser Str und in den 1. Bezirk)

Bus 44A, 46A, 46B

S-45 Hernals und Ottakring

Vertrag & Kosten:

Kaufpreis und Betriebskosten wie hier angegeben; keine USt.

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

Auf Wunsch profitieren unsere Kunden von **kostengünstigen Konditionen für die Vertragserrichtung eines Anwalts.**

Weiters unterstützen wir Sie gerne bei der Suche nach einer geeigneten Finanzierung (wir selbst sind nicht als Finanzierungsvermittler tätig).

Wir freuen uns auf Ihre schriftliche Anfrage (bitte unbedingt mit vollständigem Namen und Kontaktdaten) **und stehen Ihnen gerne auch an Wochenenden und Feiertagen für Auskünfte zur Verfügung!**

Hinweis im Sinne des Maklergesetzes:

*Zum Verkäufer dieser Immobilie stehen wir in einem **wirtschaftlichen Naheverhältnis** im Sinne des Maklergesetzes, weil wir bereits mehrmals in seinem Auftrag tätig waren. Es bestehen jedoch keinerlei wechselseitige gesellschaftsrechtliche Firmenbeteiligungen und/oder sonstige -verflechtungen. Sämtliche Informationen zum Objekt wurden uns vom Abgeber zur Verfügung gestellt; wir gehen von deren Richtigkeit aus. Tipp- und andere Fehler in unserer Insertion und im Exposé sind vorbehalten. Die Informationen erfolgen ohne Gewähr. Wir ersuchen Sie vor dem Ankauf eine genaue Prüfung der Unterlagen vorzunehmen, wobei wir Sie selbstverständlich bestmöglich unterstützen.*

*Maitz Immobilientreuhand e.U. ist als **Doppelmakler** tätig und hat daher gleichermaßen die Interessen sowohl des Angebers wie auch des Kaufinteressenten sorgfältig zu wahren.*

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 <1.000m
Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <2.000m
Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung

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

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <500m

Post <500m
Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <1.000m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap