

Teaser - Exklusive Altbaumaisonette mit Balkon in ruhiger Wohnlage



Objektnummer: 145411

Eine Immobilie von 1MMO MK GmbH & Co KG - FIRST IMMO

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1030 Wien
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	123,39 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	1
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Keller:	8,62 m ²
Kaufpreis:	580.000,00 €
Betriebskosten:	304,70 €
Sonstige Kosten:	236,63 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



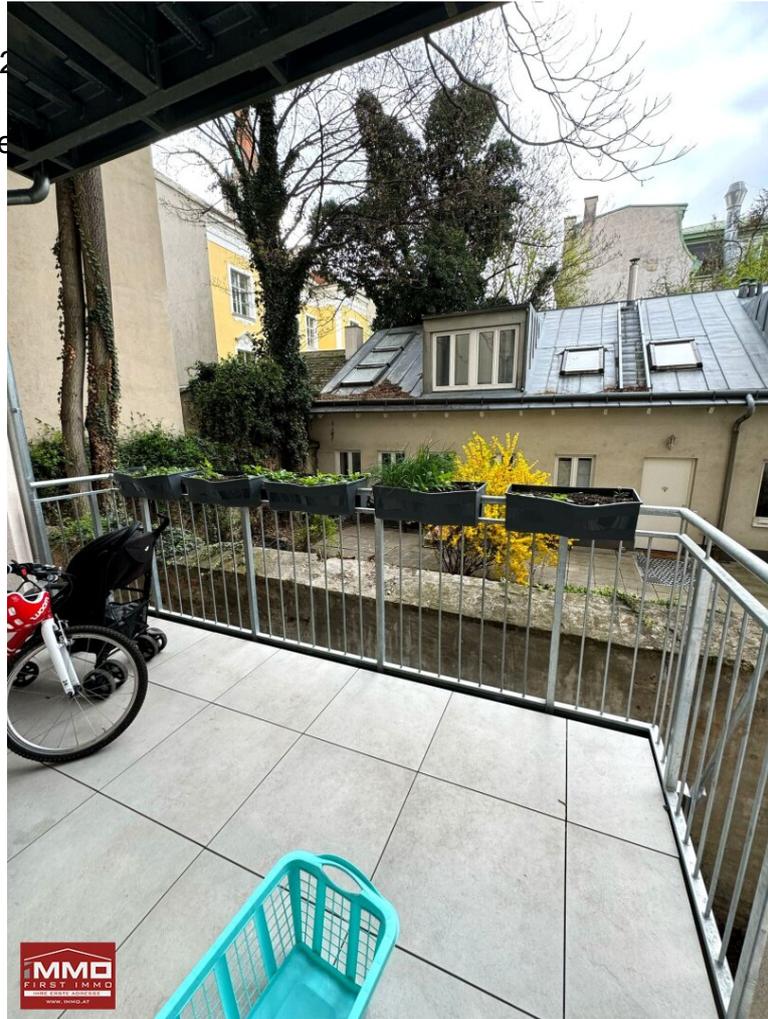
Mario Moisi, MA, MBA

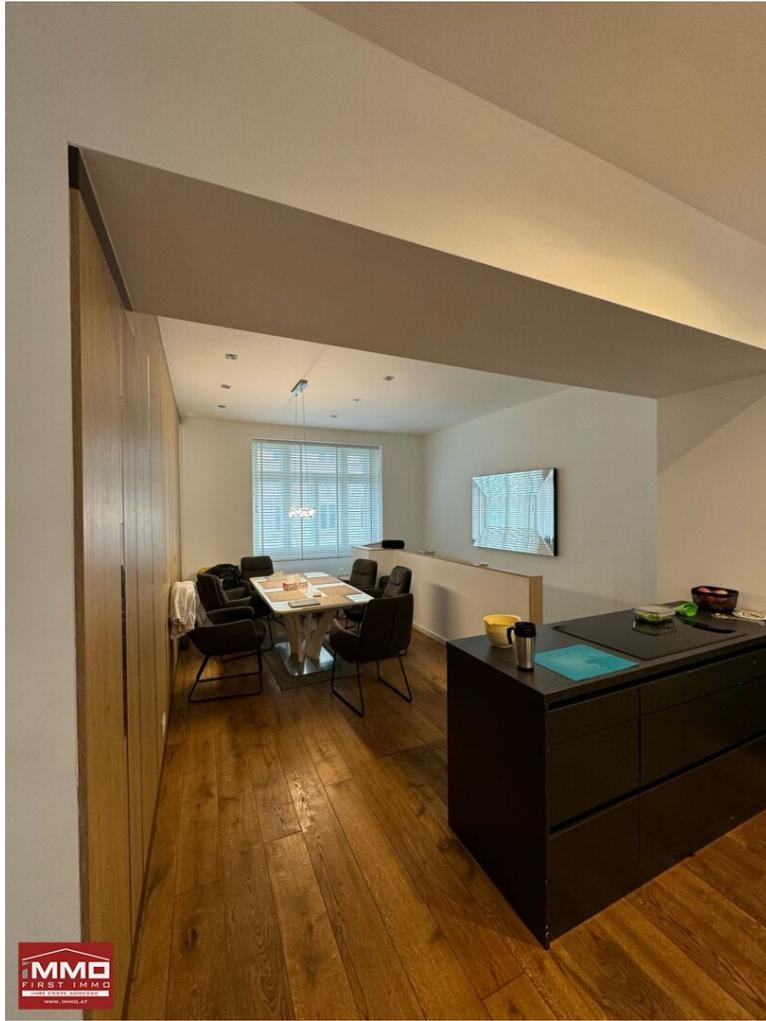
1MMO MK GmbH & Co KG - FIRST IMMO
Heiligenstädter Lände 29/2. OG
1190 Wien

H +43 676 844 752 2

Gerne stehe ich Ihnen
Verfügung.

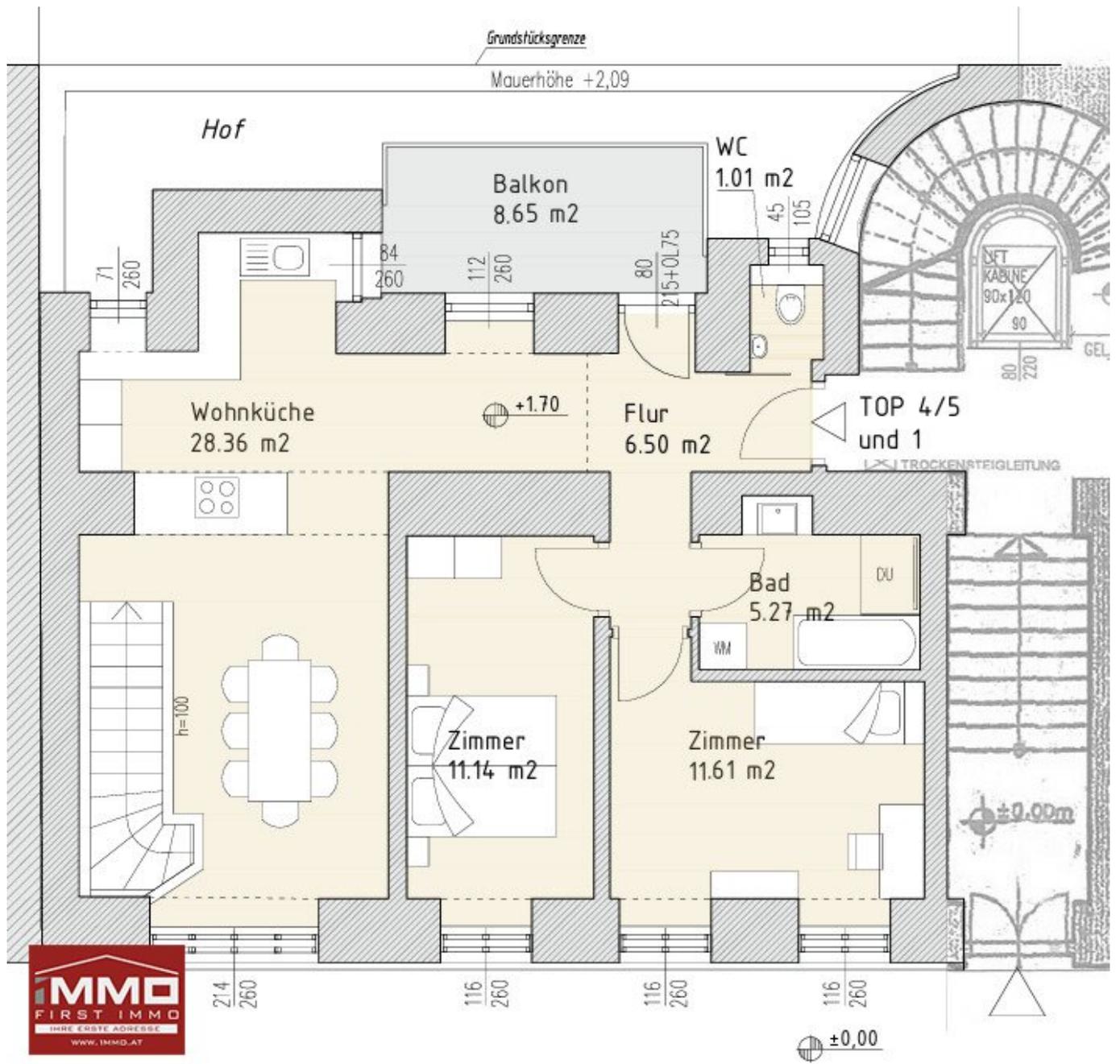
termin zur

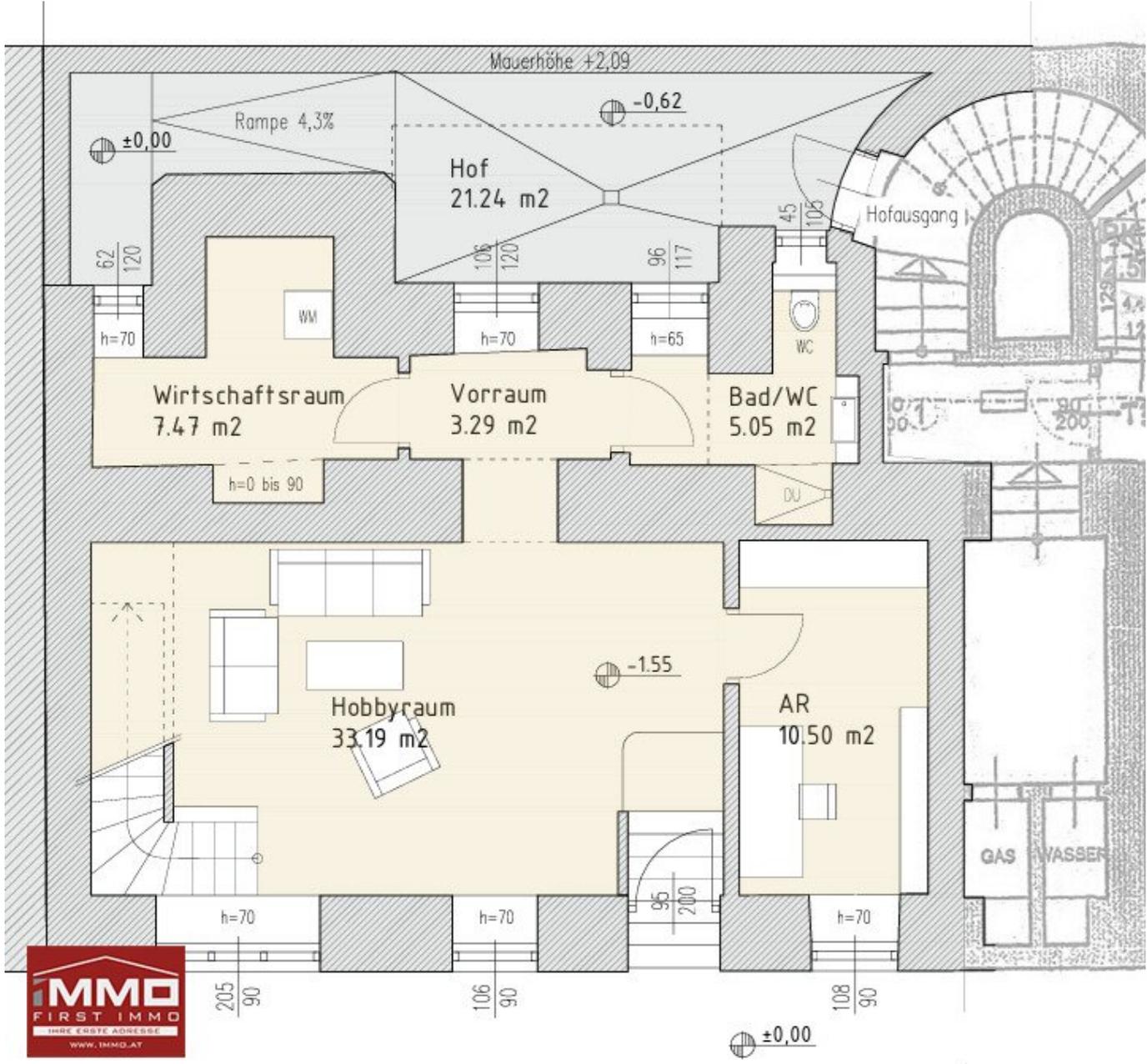














Mario Moisi, MA

Vorname/Name

1MMO MK GmbH & Co KG

Name des Unternehmens/Immobilientreuhänder

Gesellschafter

Stellung im Unternehmen

Wien

Standort

AT01013164

Treuhänder-Nummer

385165w

Firmenbuchnummer

gültig bis

12/2025



Objektbeschreibung

Tolle Altbaumaisonette in ruhiger Wohnlage

In einer **verkehrsberuhigten** Seitengasse der Landstraße Hauptstraße, etwa **auf Höhe des beliebten Eisgeschäfts Bortolotti** in der Baumgasse, wird in einem Altbau mit **strukturierter Fassade** diese exklusive **großzügige Maisonette mit Balkon** und Gartenfläche zum Kauf angeboten.

Die Wohnung erstreckt sich über das Hochparterre und das Souterrain des Hauses und ist wie folgt aufgeteilt:

Sie betreten das Haus und gehen zu Beginn einige Treppen hinauf. Gleich auf der linken Seite im Hochparterre befindet sich der Eingang zur Wohnung, der Sie zuerst in den Vorraum und dann weiter in die Wohnküche führt. Die **hochwertige Küche sowie die Einbaukästen wurden maßangefertigt**. Vom Vorraum aus gelangen Sie außerdem auf den geräumigen Balkon und gegenüber in die zwei separaten Schlafzimmer und das Badezimmer. Ein Gäste-WC rundet das Raumangebot auf dieser Ebene ab. Alle Räume sind mit hochwertigem Parkett versehen, in den Nassräumen findet sich Feinsteinzeug und edle Keramik.

Vom Essbereich führen Treppen hinab in ein riesiges Wohnzimmer. Von hier aus gelangen Sie in ein weiteres Schlaf- oder Arbeitszimmer sowie den Wirtschaftsraum und ein weiteres Badezimmer mit WC. Auch hier wurden bei der Ausstattung keine Mühen und Kosten gespart.

Die untere Ebene wurde besonders sorgfältig saniert. So wurden alle Wände mit einem speziellen Injektionsverfahren behandelt, um ein angenehmes Raumklima zu garantieren.

Besonders würde sich die Wohnung für eine Kleinfamilie eignen sowie **Menschen, die gerne von zu Hause aus arbeiten**. Die untere Ebene würde sich hervorragend als Büro oder als Atelier eignen.

Achtung Teaser - Diese exklusive Immobilie wird gerade neu ausgestattet und **kann erst ab Mitte Mai besichtigt** werden

Für genauere Informationen, weitere Fragen und Besichtigungen steht Ihnen Herr Mario Moisi, MA, MBA jederzeit gerne unter 0676/844 752 200 oder unter office@1mmo.at zur Verfügung!

Weitere relevante Unterlagen wie eine genaue Betriebskostenvorschreibung, Betriebskostenabrechnung, Nutzwertgutachten, Wohnungseigentumsvertrag, Grundbuchauszug, etc. liegen für Sie bereit und können gerne jederzeit auf Wunsch übermittelt werden.

Über die Vermittlungstätigkeit hinaus unterstützen wir Sie gerne auch bei der Kauf- bzw. Mietvertragsprüfung, Wohnungsübergabe, Strom- und Gasummeldungen, etc. .

Unsere Zusatzleistungen für Sie auf einen Blick: [Zusatzleistungen - 1MMO MK GmbH & Co KG - FIRST IMMO](#)

Weitere interessante Angebote finden Sie auf www.1mmo.at

Folgen Sie uns auf Social Media:

Facebook: www.facebook.com/1mmo.at

Instagram: www.instagram.com/firstimmo

Youtube: www.youtube.com/channel/UCH5UJnC6GRldivaBe4eBaMA

Obige Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers. Der guten Ordnung halber möchten wir festhalten, dass im Falle eines Abschlusses mit Ihnen oder einem von Ihnen namhaft gemachten Dritten unser Honorar (lt. Honorarverordnung für Immobilienmakler, BGBl. 262 und 297/1996) 3% des Verkaufspreises zzgl. der gesetzlichen USt. beträgt. Es gelten unsere allgemeinen Geschäftsbedingungen. Irrtum vorbehalten.

Datenschutzinformation:

Die 1MMO MK GmbH & Co KG verarbeitet personenbezogene Daten nach den datenschutzrechtlichen Bestimmungen.

Weitergehende Informationen sind unter www.1mmo.at/de/datenschutzinformation zu finden.

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.

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 <500m
Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

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

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <1.000m
Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap