

## Hofseitige 2-Zimmer Wohnung in Top-Lage des 7. Bezirks beim Spittelberg



**Objektnummer: 20740**  
**Eine Immobilie von IMMOfair**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Lindengasse 25
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1070 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	46,83 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	46,83 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2,50
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	<b>C</b> 77,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>D</b> 1,88
Kaufpreis:	335.000,00 €
Betriebskosten:	102,67 €
USt.:	10,27 €
Provisionsangabe:	

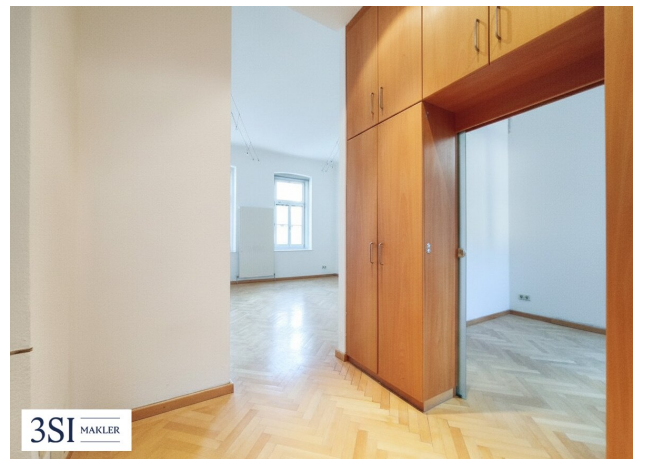
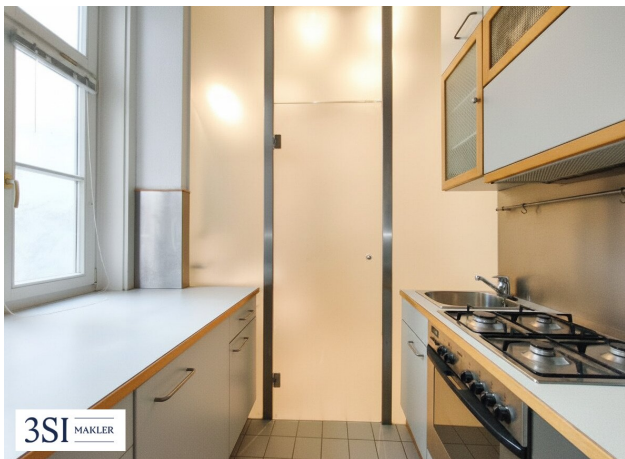
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

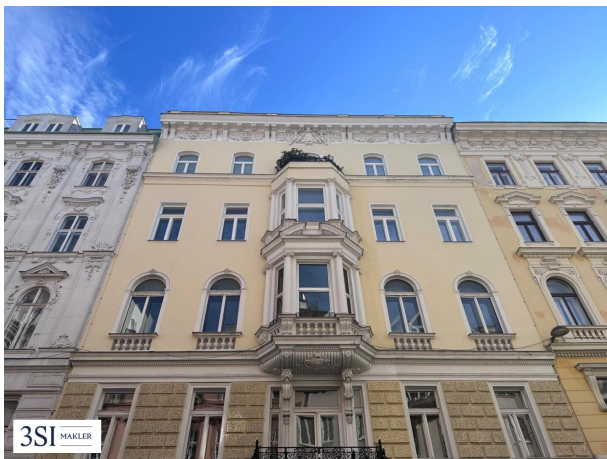
## Ihr Ansprechpartner



**Christina Radel**

3SI Makler GmbH  
Tegetthoffstraße 7









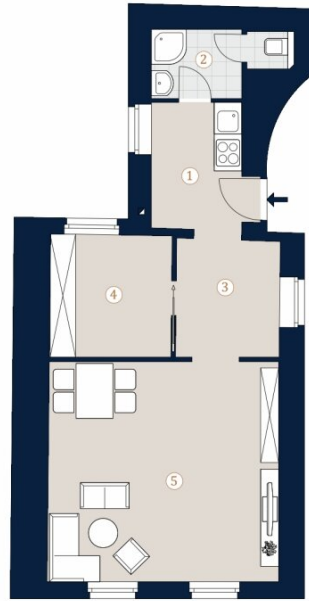
3SI MAKLER

Lindengasse 25  
1070 Wien

Top 22 • Stiege 2 • 4. OG

Wohnfläche 46,83 m<sup>2</sup>

- 1 Vorraum
- 2 Bad
- 3 Gang
- 4 AR
- 5 Zimmer



Bei Immobilien zu Hause.

**3SI** MAKLER

A4 M 1:100 0 5

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. Stützliche Maße sind Rohbauwerte.

## Objektbeschreibung

Luxuriös und beeindruckend anders Wohnen ums Eck der Mariahilfer Straße. Der um die Jahrhundertwende errichtete Stilaltbau in der Lindengasse 25 befindet sich in einer der gefragtesten Wohngegenden des 7. Wiener Gemeindebezirks. Neben dem wunderschönen Stiegenhaus bezaubert das Gründerzeitinshaus mit besonderen Verzierungen im Eingangsbereich, die in dieser Form der Ausgestaltung nur ein paar Mal in Wien anzutreffen sind. Die Liegenschaft verfügt über 5 Regelgeschosse und den Rohdachboden aufgeteilt auf 2 Stiegen.

Zum Verkauf gelangen 8 gepflegte Apartments in unterschiedlichen Größen, welche liebevoll aufgefrischt wurden und sofort bezogen werden können. Sie sind aktuell möbliert und voll ausgestattet, können aber selbstverständlich auch geräumt übernommen werden. Die Wohnungen können außerdem auch als topsanierter Erstbezug erworben werden.

Aktuell wurde bereits eine Einheit generalsaniert und hochwertig mit einer erlesenen Auswahl an Materialien ausgestattet:

- exklusiver Eiche-Vollholz-Parkettboden
- moderne Decken- und Wandbeleuchtung
- hochwertige Sanitär- & Badausstattung von Villeroy & Boch und Hans Grohe
- Großformat Feinsteinzeug der Marke L'Argilla
- stilvolle Vollholz Kassettenüren

Idealer können Anbindung und Lage nicht sein ! Die Liegenschaft ist nur einige Gehminuten von der beliebten Mariahilferstrasse entfernt. Die perfekte Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel wie die Linien U-Bahn U2 bzw. U3, Buslinien 13A, 14A, 48A, 57A und Straßenbahnlinie 49 bieten somit einen perfekten Anschluss in die Innenstadt.

**Sie denken über den Verkauf Ihrer Immobilie nach?**

**Wir erzielen für Sie den bestmöglichen Preis – professionell,**

**diskret und effizient.**

**Auf Wunsch kümmern wir uns auch um Finanzierung,  
Versicherung und alle weiteren Schritte.**

**Jetzt unverbindlich anfragen!**

## **Top 22 im 4. Obergeschoß - Stiege 2**

Dieses möblierte Apartment verfügt über knapp 47m<sup>2</sup> Wohnfläche und überzeugt durch eine optimale Raumaufteilung und die zentrale Lage im 7. Bezirk. Sie besticht durch ihren durchdachten Grundriss und teilt sich wie folgt auf:

- Vorraum
- Küche
- Wohnzimmer
- Schlafkoje
- Badezimmer mit Dusche, Waschmaschine und Toilette

Die Wohnung wird möbliert im derzeitigen Zustand verkauft, bei Bedarf kann die Wohnung auch nach Ihren Wunschvorstellungen saniert und als Erstbezug erworben werden. Der Kaufpreis für die sanierte Einheit ist auf Anfrage.

## **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 %.

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 <175m  
Apotheke <150m  
Klinik <100m  
Krankenhaus <1.025m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <250m  
Kindergarten <350m  
Universität <475m  
Höhere Schule <850m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <100m  
Bäckerei <75m  
Einkaufszentrum <125m

#### **Sonstige**

Geldautomat <125m  
Bank <125m  
Post <75m  
Polizei <300m

#### **Verkehr**

Bus <150m  
U-Bahn <50m

Straßenbahn <225m

Bahnhof <150m

Autobahnanschluss <4.325m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap