

## **Top sanierte Erstbezug-Wohnung mit großzügiger hofseitiger Terrasse**



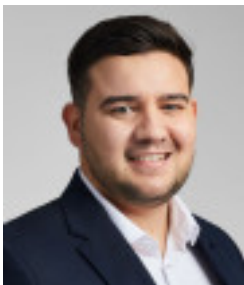
**Objektnummer: 20863**  
**Eine Immobilie von IMMOfair**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                   |                     |
|-------------------|---------------------|
| Adresse           | Sternwartestraße 18 |
| Art:              | Wohnung             |
| Land:             | Österreich          |
| PLZ/Ort:          | 1180 Wien           |
| Baujahr:          | 1900                |
| Alter:            | Altbau              |
| Wohnfläche:       | 54,90 m²            |
| Zimmer:           | 2                   |
| Bäder:            | 1                   |
| WC:               | 1                   |
| Kaufpreis:        | 435.000,00 €        |
| Provisionsangabe: |                     |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

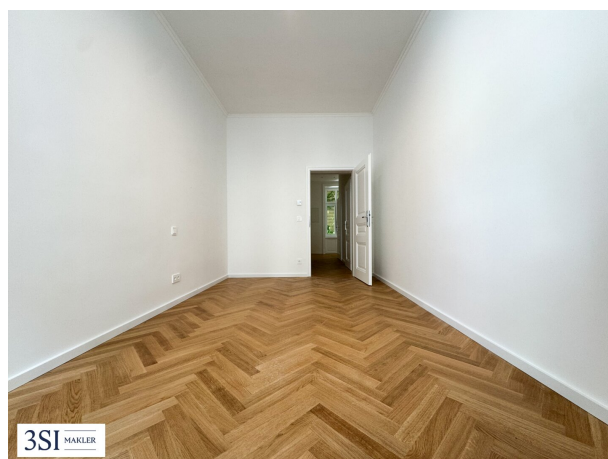
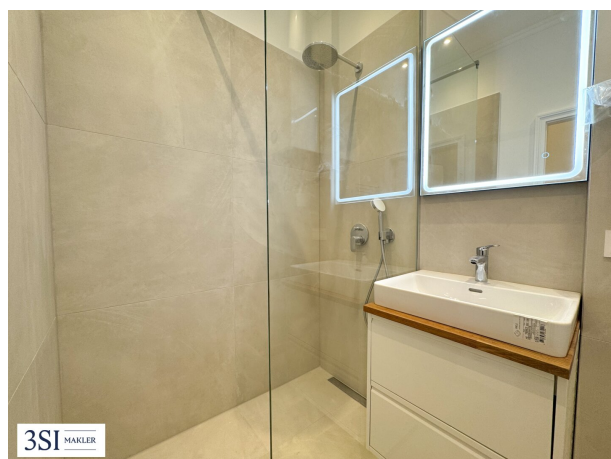
## Ihr Ansprechpartner



### Mario Häring

3SI Makler GmbH  
Tegetthoffstraße 7  
1010 Wien

T +43 1 607 58 58 - 54  
H +43 660 94 71 461  
F +43 1 607 55 80



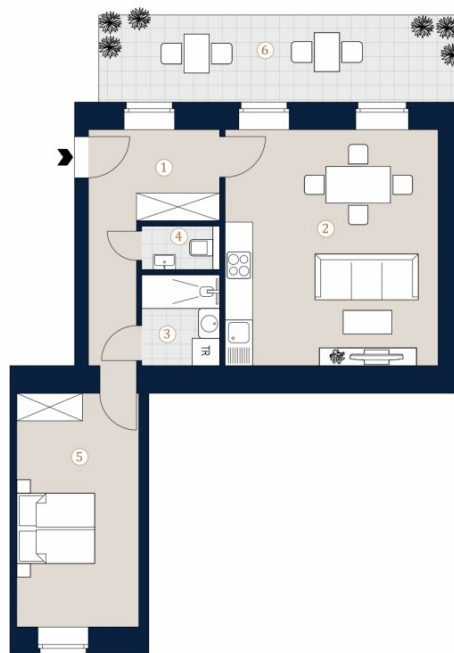


Sternwartestraße 18  
1180

Top 2 • EG

Wohnfläche 51,58 m<sup>2</sup>  
Terrasse 14,91 m<sup>2</sup>

- 1 Vorraum
- 2 Wohnen/Küche
- 3 Bad
- 4 WC
- 5 Zimmer
- 6 Terrasse



A4 M 1:100 0 5

Rei 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. Stichtische Maße sind Rohbaumasse.

## Objektbeschreibung

In der begehrten Sternwartestraße steht ein wunderschönes Altbauhaus zum Verkauf, das kürzlich einer umfassenden Renovierung unterzogen wurde. Die Immobilie besticht nicht nur durch ihre historische Architektur, sondern auch durch modernste Ausstattungsmerkmale und eine äußerst gepflegte Außen- sowie Innenbereichsgestaltung.

Die Fassade des Hauses wurde neu gestaltet und verleiht dem Gebäude einen frischen, zeitgemäßen Look, der perfekt zu seiner klassischen Altbau-Ästhetik passt. Das Stiegenhaus wurde ebenfalls neu verfliest und erstrahlt in frischen Farben, die den Altbaucharme auf moderne Weise unterstreichen. Viele Bereiche des Hauses wurden mit großer Sorgfalt renoviert, um eine gelungene Mischung aus historischem Flair und zeitgemäßem Komfort zu schaffen.

Im Angebot befinden sich fünf hochwertige Wohnungen, von denen drei nach einer umfangreichen Sanierung in Top-Zustand präsentiert werden. Die Wohnflächen variieren zwischen 51 m<sup>2</sup> und 109 m<sup>2</sup> und bieten für unterschiedliche Bedürfnisse und Lebensstile das passende Raumangebot. Die Wohnungen verfügen über 2 bis 4 Zimmer, teilweise mit großzügigen Terrassen, die zusätzliches Wohngefühl und Lebensqualität bieten.

Die Liegenschaft befindet sich in einer der gefragtesten Wohngegenden der Stadt, nur einen Katzensprung vom Kutschkermarkt und dem Sternwartepark entfernt. Diese Lage ermöglicht es, das urbane Leben zu genießen und gleichzeitig Ruhe und Erholung in einem grünen Umfeld zu finden. Die Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel ist hervorragend, sodass auch das Zentrum der Stadt bequem erreichbar ist.

Die Kombination aus hochwertiger Sanierung und der außergewöhnlichen Lage macht diese Wohnungen zu einem echten Highlight auf dem Wiener Immobilienmarkt.

### Top 1 im EG

- Vorraum
- Badezimmer mit Marken-Sanitärprodukten & Villeroy und Boch Keramiken
- Wohnküche
- Schlafzimmer

Die Wohnung wurde mit viel Liebe zum Detail renoviert und überzeugt durch einen edlen Eichenparkettboden im Fischgrät-Muster sowie Fußbodenheizung für höchsten Komfort. Das Badezimmer ist mit Marken-Sanitärprodukten ausgestattet, und die neue Verfliesung von

Villeroy & Boch setzt elegante Akzente. Auch die Fenster wurden erneuert und sorgen für optimale Lichtverhältnisse und Energieeffizienz. Modernes Design trifft hier auf erstklassige Materialien.

## **Lage**

In unmittelbarer Gehweite befinden sich diverse Einkaufsmöglichkeiten wie Supermärkte, das Marktgebiet Gersthof/Kutschkermarkt etc. sowie eine optimale öffentliche Verkehrsanbindung durch die Straßenbahnen (9,40,41), der Buslinie(10A) und der S-Bahn (S45) sowie die U-Bahn Linie 6.

Die Gegend besticht auch durch ihre unmittelbare Lage, zu diversen Grünoasen wie dem Sternwartepark und dem Türkenschanzpark wie auch die Einkaufsmöglichkeiten zB. am Gersthofer Platzl der täglich geöffnet ist.

Für Fragen und Besichtigungen stehe ich Ihnen sehr gerne zur Verfügung.

## **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% MwSt. bzw. 2 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% MwSt. Diese Provisionspflicht besteht auch dann, wenn Sie die Ihnen überlassenen Informationen an Dritte weitergeben. Es besteht ein wirtschaftliches Naheverhältnis zum Verkäufer. Die Vertragsserrichtung und Treuhandabwicklung ist gebunden an die Kanzlei Giebl&Zirm Rechtsanwälte, Dr. Karl Lueger-Platz 5, A-1010 Wien . Die Kosten betragen 1,5% + 20% Ust + Barauslagen.

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

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.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <50m

Apotheke <175m

Klinik <350m

Krankenhaus <650m

**Kinder & Schulen**

Schule <150m

Kindergarten <200m

Universität <425m

Höhere Schule <250m

**Nahversorgung**

Supermarkt <175m

Bäckerei <175m

Einkaufszentrum <1.650m

**Sonstige**

Geldautomat <225m

Bank <225m

Post <225m

Polizei <950m

**Verkehr**

Bus <100m

U-Bahn <350m

Straßenbahn <225m

Bahnhof <450m

Autobahnanschluss <1.625m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap