

## **#SQ - SANIERUNGSBEDÜRFTIGE ALTBAUWOHNUNG MIT BEEINDRUCKENDER RAUMHÖHE Top 9 & 10**



**Objektnummer: 20696**

**Eine Immobilie von STADTQUARTIER Real Estate Group**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                          |                          |
|--------------------------|--------------------------|
| <b>Art:</b>              | Wohnung - Erdgeschoß     |
| <b>Land:</b>             | Österreich               |
| <b>PLZ/Ort:</b>          | 1150 Wien                |
| <b>Baujahr:</b>          | 1900                     |
| <b>Zustand:</b>          | Teil_vollrenovierungsbed |
| <b>Alter:</b>            | Altbau                   |
| <b>Wohnfläche:</b>       | 78,31 m²                 |
| <b>Zimmer:</b>           | 2                        |
| <b>Bäder:</b>            | 1                        |
| <b>WC:</b>               | 1                        |
| <b>Terrassen:</b>        | 2                        |
| <b>Kaufpreis:</b>        | 299.000,00 €             |
| <b>Provisionsangabe:</b> |                          |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**BBA Ines Guelmami**

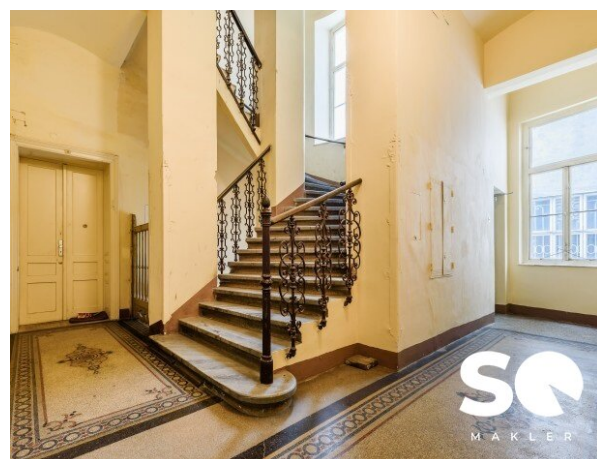
STADTQUARTIER Home GmbH  
Hohenstaufengasse 8/3/6  
1010 Wien

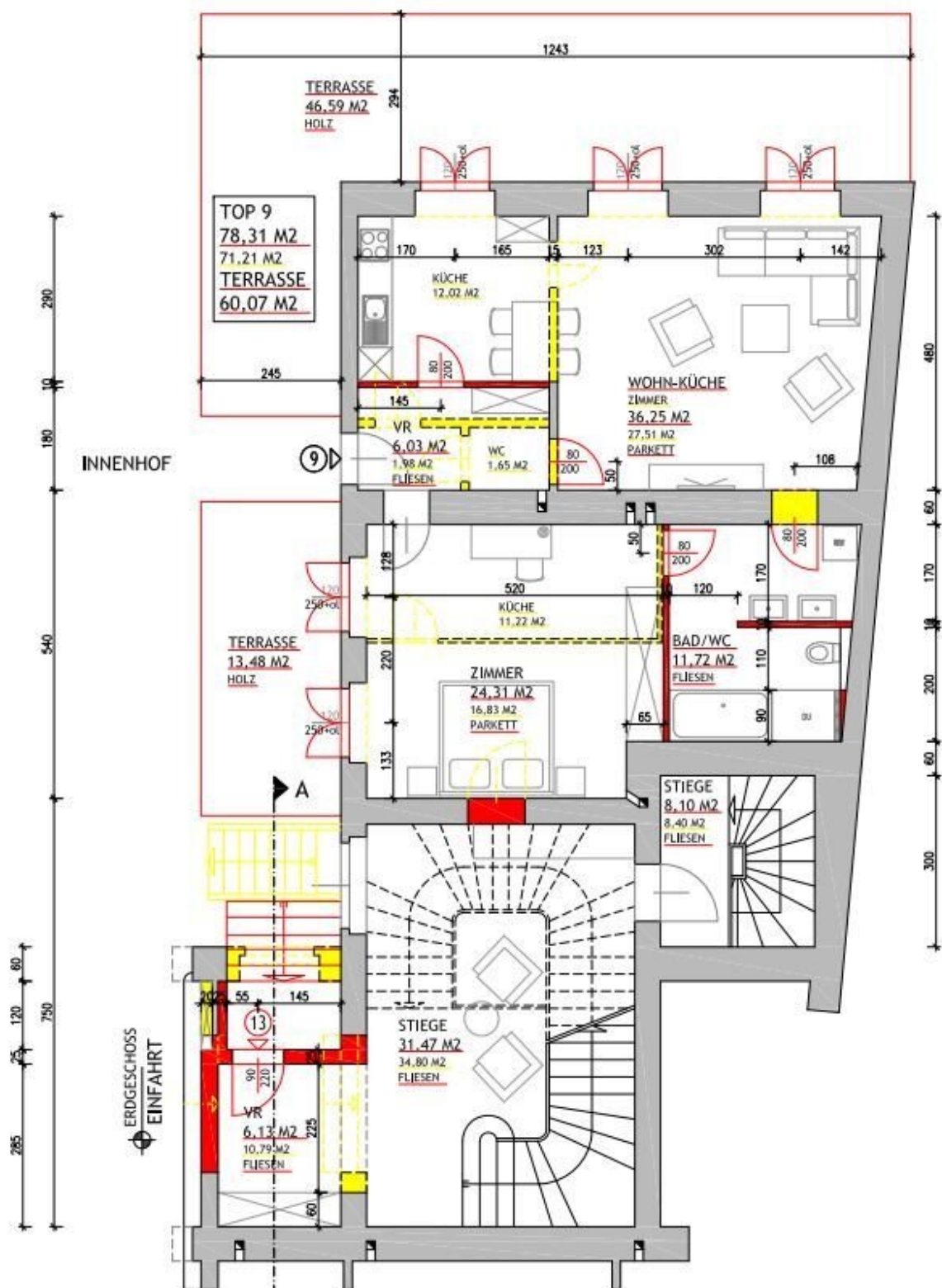
T +43 676 406 03 10  
H +43 676 406 03 10

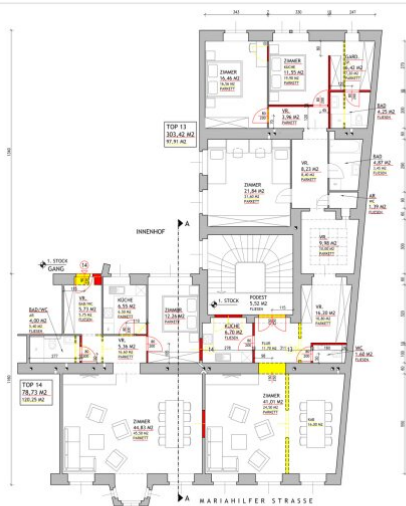








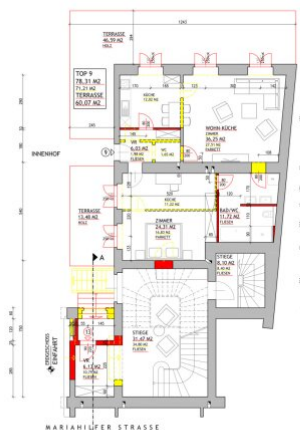




1. OBERGESCHOSS



SCHNITT A-A



ERDGESCHOSS



KELLERGESCHOSS

|                   |                                                                                     |                                                              |       |       |
|-------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|-------|-------|
| LEGENDE :         |                                                                                     |                                                              |       |       |
| BESTAND           |  | FLÄCHENINHALTEN WURDEN MIT DEM CAD-SYSTEM ARCHICAD BERECHNET |       |       |
| NEU               |  |                                                              |       |       |
| ABBRUCH           |  |                                                              |       |       |
| A                 | B                                                                                   | C                                                            |       |       |
| <b>BAUANZEIGE</b> |                                                                                     |                                                              |       |       |
| OBJEKT            | Mariahilfer Strasse 200, TOP 9, 13, 14<br>1150 Wien                                 |                                                              |       |       |
|                   | GSI. Nr. 359/1, EZ 354, G.B. 01306 Rudolfsheim                                      |                                                              |       |       |
| PLANINHALT        | GRUNDRISS: Kellergeschoss, Erdgeschoss, 1. Stock,<br>Schnitt a-a                    |                                                              |       |       |
| GRUNDEIGENTÜMER : |                                                                                     |                                                              |       |       |
|                   |                                                                                     |                                                              |       |       |
| PLANVERFASSER :   |                                                                                     |                                                              |       |       |
|                   |                                                                                     |                                                              |       |       |
| MASSTAB           | DATUM                                                                               | GEZ.                                                         | GEPR. | PL.N. |
| 1:100             | 06.06.2019                                                                          | BEZZE                                                        |       |       |



## Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine sanierungsbedürftige Stilaltbauwohnung in einem imposanten Haus der Jahrhundertwende in der äußeren Mariahilferstraße. Die zur Zeit bestehenden Top 9 & 10 sollen zu einer ca. 78m<sup>2</sup> großen Wohnung (Parifizierung neu) zzgl. Terrassen umgebaut werden. Im gesamten Gebäude werden insgesamt 14 sanierungsbedürftige Einheiten verkauft. Zusätzlich können 3 unbefristete Wohnung erworben werden. Ebenso werden 4 leere GF Lokale als auch ein befristetes Geschäftslokal angeboten.

Ein Beschluss zur Begrünung der gesamten äußeren Mariahilferstraße ist bereits seitens der Stadt Wien in Arbeit und die Verknappung von 2 zu einer Fahrspur, werden diesen Teil der Stadt als besonders attraktiv machen.

### Eckdaten im Überblick:

WNFL neu: (Top 9 & 10 ) = Top 9 Neu = ca. 78,31m<sup>2</sup>

Zimmer: 2

Bad: 1

WC: 1

Terrassen: 2

### Beschreibung:

Die gegenständliche Wohnung liegt im EG dieses Stilaltbaus. Ein neuer Eingang wird geschaffen und die Einheiten Top 9 & 10 sollen zu einer Einheit nach Neuparifizierung Top 9 zusammengelegt werden. In den neuen eingereichten Plänen erwarten Sie ein Vorraum der Platz für Ihre Garderobe bietet, ein tolles ca. 24m<sup>2</sup> großes Schlafzimmer mit toller Raumhöhe mit en suite Badzimmer von ca. 11m<sup>2</sup> welches WC, Doppelwaschbecken, WM Anschluss, toller offener Wohnküche.

Jeweils vom Schlafzimmer gelangen Sie auf die ca. 13,48m<sup>2</sup> große Terrasse die in den Innenhof gerichtet ist. Ebenso finden Sie direkt vom Wohn/Kochbereich die Möglichkeit vor, die zweite Terrasse von ca. 47m<sup>2</sup> zu begehen. Die gesamte Wohnung liegt im sehr schön grünen Hof und ist sehr ruhig.

### Kosten:



Kaufpreis: € 299.000,-

Provision: 3 % vom KP zzgl. gesetzl. Mwst.

### **Kontakt Daten:**

Für Fragen und Besichtigungen kontaktieren Sie bitte Frau Ines Guelmami unter 0676 40 60 310 oder unter [ines.guelmami@stadtquartier.at](mailto:ines.guelmami@stadtquartier.at)

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 <2.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <2.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.000m

#### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap