Eleganz & Großzügigkeit – Ihr Altbautraum in Toplage

Objektnummer: 21068

Eine Immobilie von IMMOfair

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Erdbergstraße 35
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1030 Wien,Landstraße
Baujahr:	1900
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	238,00 m²
Kaufpreis:	1.547.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

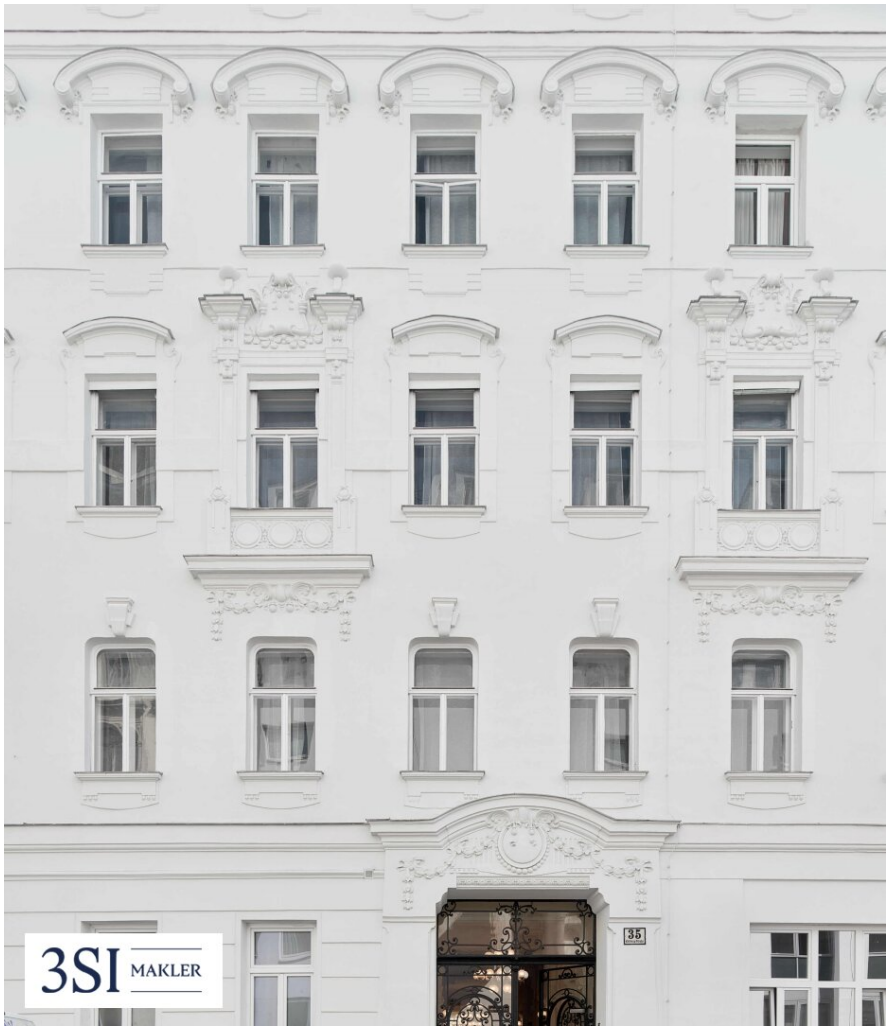
Ihr Ansprechpartner

Petra Krapfenbauer

3SI Makler GmbH
Tegetthoffstraße 7
1010 Wien

T +43 1 607 58 58 - 57
H +43 660 83 23 658
F +43 1 607 55 80

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



Objektbeschreibung

Im Herzen des 3. Bezirks, nur einen Steinwurf vom beliebten Rochusmarkt entfernt, eröffnet sich eine außergewöhnliche Wohnchance. Wo heute noch vier einzelne Wohnungen bestehen, haben Sie die Möglichkeit, Ihr persönliches Traumdomizil auf einer gesamten Etage im 4. Obergeschoss zu verwirklichen – großzügige rund 238 m² warten darauf, in ein neues Zuhause voller Leben, Stil und Individualität verwandelt zu werden.

Der Kaufpreis bezieht sich auf den unsanierten Zustand und schenkt Ihnen die Freiheit, Ihren Wohnraum von Grund auf nach eigenen Vorstellungen zu gestalten. Auf Wunsch begleiten wir Sie dabei und schaffen mit einer hochwertigen Sanierung sowie einem maßgeschneiderten Grundriss eine Wohnwelt, die so einzigartig ist wie Sie selbst. Ob elegante Stadtresidenz, großzügiger Rückzugsort oder repräsentatives Zuhause für die Familie – hier sind Ihrer Fantasie keine Grenzen gesetzt.

Sehr gerne lasse ich Ihnen auf Wunsch die aktuellen Grundrisse sowie Fotos der bestehenden Wohnungen zukommen.

Im Exposé selbst finden Sie bereits Fotos vom Haus sowie inspirierende Aufnahmen von vergleichbaren Objekten, die von der 3SI Immogroup stilvoll saniert wurden. Diese Impressionen geben Ihnen einen Vorgeschmack darauf, wie Ihr neues Zuhause im eleganten Altbaudesign erstrahlen kann.

Lage:

Die Gegend könnte kaum begehrter sein, rund um den Rochusmarkt vereinen sich pulsierendes Stadtleben, ausgezeichnete Infrastruktur und charmante Wiener Lebensart. Cafés, Restaurants und Boutiquen laden zum Flanieren ein, während die perfekte Anbindung Ihnen die ganze Stadt zu Füßen legt. Ein Ort, an dem sich Tradition und Moderne treffen – und an dem Ihr neues Zuhause Wirklichkeit werden kann.

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 BGBI. 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.

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.

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 <125m
Apotheke <375m
Klinik <75m
Krankenhaus <650m

Kinder & Schulen
Schule <175m
Kindergarten <175m
Universität <875m
Höhere Schule <175m

Nahversorgung
Supermarkt <100m
Bäckerei <125m
Einkaufszentrum <275m

Sonstige
Geldautomat <325m
Bank <375m
Post <200m
Polizei <450m

Verkehr
Bus <125m
U-Bahn <225m
Straßenbahn <525m
Bahnhof <300m
Autobahnanschluss <1.325m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap