

## **Traumhafte 5-Zimmer Altbauwohnung im 2. Liftstock mit Terrasse | Kutschkermarkt**



**Objektnummer: 7068/110**

**Eine Immobilie von Matthäus Immobilienbesitz und Beteiligungs  
GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                          |                      |
|--------------------------|----------------------|
| <b>Art:</b>              | Wohnung              |
| <b>Land:</b>             | Österreich           |
| <b>PLZ/Ort:</b>          | 1180 Wien            |
| <b>Baujahr:</b>          | 1911                 |
| <b>Zustand:</b>          | Sanierungsbeduerftig |
| <b>Alter:</b>            | Altbau               |
| <b>Wohnfläche:</b>       | 160,74 m²            |
| <b>Zimmer:</b>           | 5                    |
| <b>Bäder:</b>            | 1                    |
| <b>WC:</b>               | 2                    |
| <b>Balkone:</b>          | 1                    |
| <b>Keller:</b>           | 12,00 m²             |
| <b>Kaufpreis:</b>        | 1.090.000,00 €       |
| <b>Betriebskosten:</b>   | 292,54 €             |
| <b>USt.:</b>             | 29,25 €              |
| <b>Provisionsangabe:</b> |                      |

39.240,00 € inkl. 20% USt.

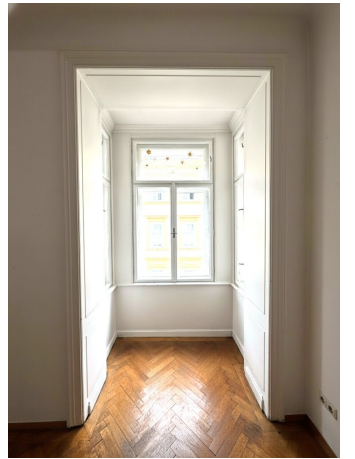
## Ihr Ansprechpartner

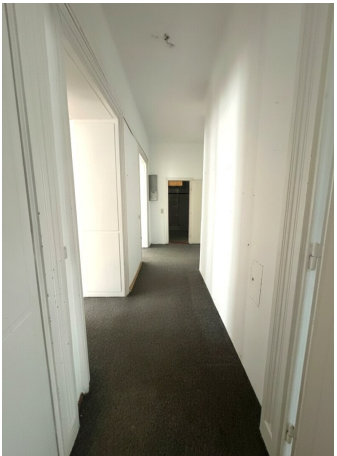
**MMag. Christina Babinek**

Matthäus Immobilienbesitz und Beteiligungs GmbH  
Marokkanergasse 22 / 9  
1030 Wien

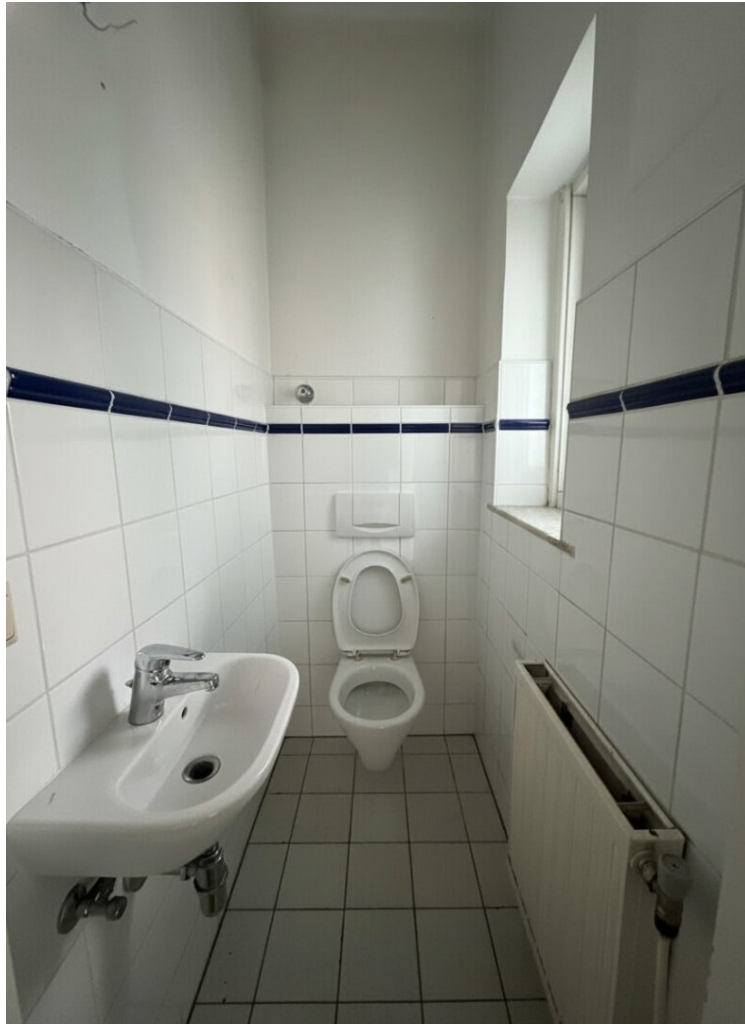
T +43 1 890550110  
H +43 676 4140482

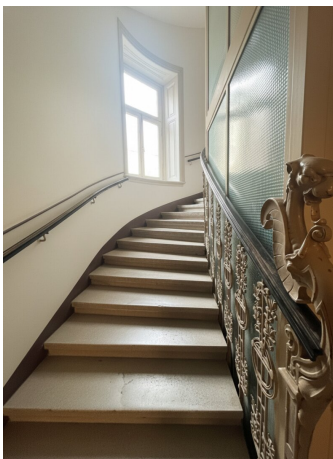
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



















## Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt eine wunderschöne 5-Zimmer Altbauwohnung direkt in der Edelhofgasse mit Blick auf den Kutschkermarkt

Die ca 160,74 m<sup>2</sup> große Wohnung befindet sich im 2. Liftstock eines repräsentativen Gründerzeitinshauses in 1180 Wien in sehr ruhiger, zentraler Lage! Dem Objekt zugehörig ist ein Kellerabteil.

Die alten Elemente wie Parkettböden, Altbautüren, Stuckdecken sind allesamt vorhanden. Eines der Highlights dieser Wohnung ist der einladende Balkon, auf dem Sie entspannte Stunden im Freien verbringen können. Genießen Sie die Sonnenstrahlen und den Ausblick auf die wunderschöne Umgebung, während Sie den Alltagsstress hinter sich lassen.

Die Wohnung selbst hat 4 große Altbauräume, 2 Bäder, ein Gäste-WC und eine Küche mit direktem Ausgang auf die Terrasse.

Es könnten einfach 3 Schlafzimmer errichtet werden.

### Aufteilung/Ausstattung

- \* Großzügiger Vorraum/Gang
- \* Wohnküche (Küchenanschlüsse vorhanden)
- \* 4 weitere Räume
- \* BZ: Doppelwaschbecken und Dusche oder Badewanne
- \* Abstellraum mit WM-Anschluss
- \* Gäste-WC mit Waschbecken und Therme
- \* Etagenheizung
- \* Kellerabteil: JA
- \* Lift im Haus
- \* Exzellente Lage gleich beim Kutschkermarkt
- \* großzügiger Nordwestbalkon

Die sanierungsbedürftige Wohnung steht im Originalzustand zum Verkauf - ideal für all jene, die ihre kreativen Wohnideen selbst umsetzen möchten.

Kaufpreis: EUR 1.090.000,--

Provision: 3% vom Kaufpreis zzgl. 20% Ust (EUR 32.700,-- zzgl. 20% USt = EUR 39.240,--)

Monatliche Kosten:

Betriebskosten dzt. netto: EUR 329,00 (zzgl. 10% USt)

Reparaturrücklage: EUR 134,20 netto

Kaufvertragserrichter und Treuhänder BABINEKLAW Rechtsanwalts GmbH, Pauschalhonorar 1,6 % des Kaufpreises zzgl. USt und Barauslagen, zzgl 0,25% für Hypothekarabwicklung.

Weitere Unterlagen (uA Energieausweis, Nutzwertgutachten) reichen wir bei Interesse gerne nach. Sollten wir Ihr Interesse geweckt haben, senden wir Ihnen gerne weiterführende Informationen zu.

Frau MMag. Christina Babinek

E-Mail: [c.babinek@matthaeus-immo.com](mailto:c.babinek@matthaeus-immo.com)

Tel.: +43 664 523 30 86

Marokkanergasse 22/9, 1030 Wien

[www.matthaeus-immo.com](http://www.matthaeus-immo.com)

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 <500m

Höhere Schule <500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap