

**Mehr Raum nach Wunsch – Zwei Wohnungen zur freien  
Zusammenlegung nahe Sternwartepark**



**Objektnummer: 21377**  
**Eine Immobilie von IMMOfair**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Sternwartestraße 18
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1180 Wien
Baujahr:	1900
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	170,00 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	170,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	6
Bäder:	2
WC:	2
Kaufpreis:	830.000,00 €
Betriebskosten:	456,36 €
USt.:	60,46 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Bianca Benesch**

3SI Makler GmbH  
Tegetthoffstraße 7  
1010 Wien

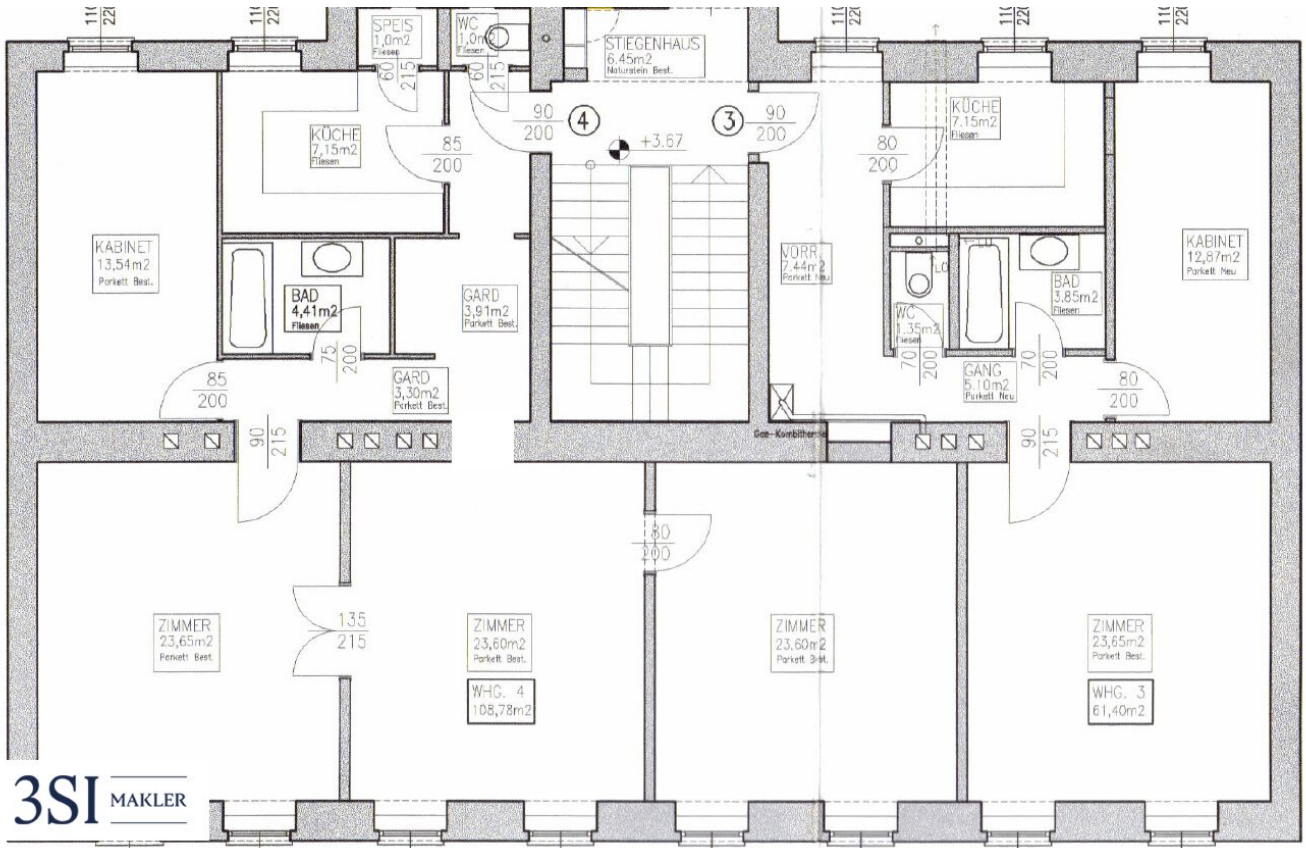
T +43 1 607 58 58 - 53











**3SI** MAKLER

## Objektbeschreibung

In der begehrten Sternwartestraße steht ein wunderschönes Altbauhaus zum Verkauf.

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 verfliesen 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.

Drei dieser Einheiten wurden aufwendig generalsaniert und bieten als Erstbezüge höchsten Wohnkomfort in stilvollem Ambiente.

Die Liegenschaft befindet sich in einer der gefragtesten Wohngegenden der Stadt, nur einen Katzensprung vom Kutschkermarkt und dem Sternwartepark entfernt.

Für zusätzlichen Komfort können auf Wunsch Stapelparkplätze im Haus erworben werden. Der Preis für den oberen Stapelparker beträgt € 45.000, während der Preis für den unteren Stapelparker bei € 37.500 liegt.

### Top 3+4 im 1. OG

Diese unsanierten nebeneinander liegenden Wohnungen (Top3 61,40m<sup>2</sup> + Top 4 108,78m<sup>2</sup>) bieten Ihnen die Möglichkeit die Wohnungen nach Ihren Wünschen und Vorstellungen zu kombinieren, sodass man eine Gesamtwohnfläche von ca. 170m<sup>2</sup> mit 5-6 Zimmern erhält.

Dank der flexiblen Raumstruktur können Sie die beiden Wohnungen kombinieren, um eine individuell gestaltete Wohlfühloase zu schaffen. Die Lage in der Nähe des Türkenschanzparks ist ideal für alle, die die Ruhe einer grünen Umgebung mit der Nähe zum Stadtzentrum verbinden möchten.

Mit einer ruhigen Lage in unmittelbarer Nähe des Türkenschanzparks genießen Sie nicht nur eine angenehme Wohnumgebung, sondern auch die Vorzüge einer der beliebtesten Gegenden Wiens.

Sie befindet sich in einem gepflegten Altbau, bei dem das Stiegenhaus bereits saniert und die

Fassade erneuert wurde – ein wichtiger Pluspunkt, der den Charme des Hauses unterstreicht und für ein angenehmes Wohnumfeld sorgt.

Für zusätzlichen Komfort können auf Wunsch Stapelparkplätze im Haus erworben werden. Der Preis für den oberen Stapelparker beträgt € 45.000, während der Preis für den unteren Stapelparker bei € 37.500 liegt.

## **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 Vertragserrichtung 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.

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 <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