

## Wohnung nach Maß - von der Idee bis zum Einzug



**Objektnummer: 21423**  
**Eine Immobilie von IMMOfair**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Sternwartestraße 18
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1180 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	108,78 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Kaufpreis:	815.000,00 €
Betriebskosten:	291,72 €
USt.:	36,59 €
Provisionsangabe:	

29.340,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



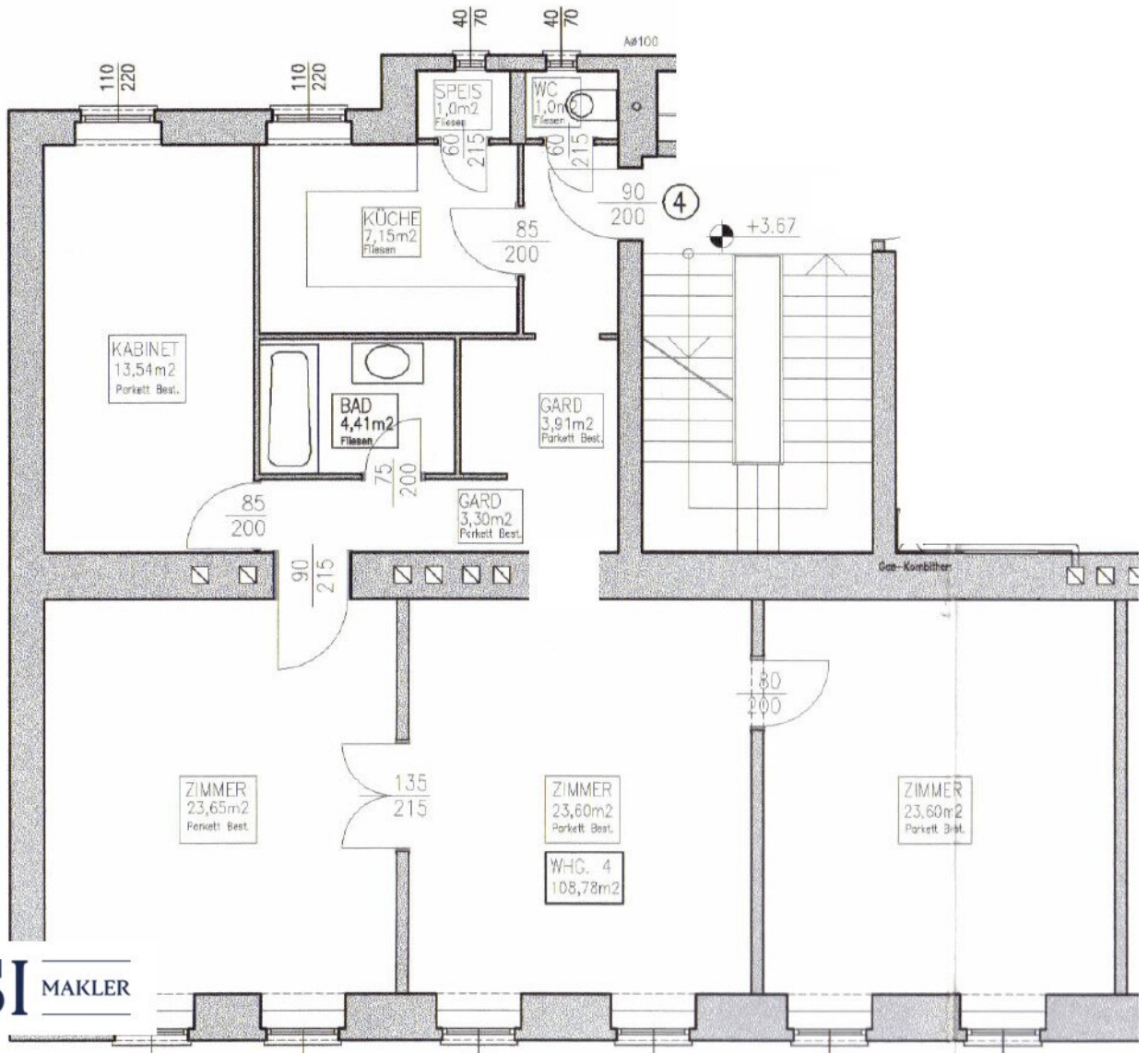
**Petra Krapfenbauer**

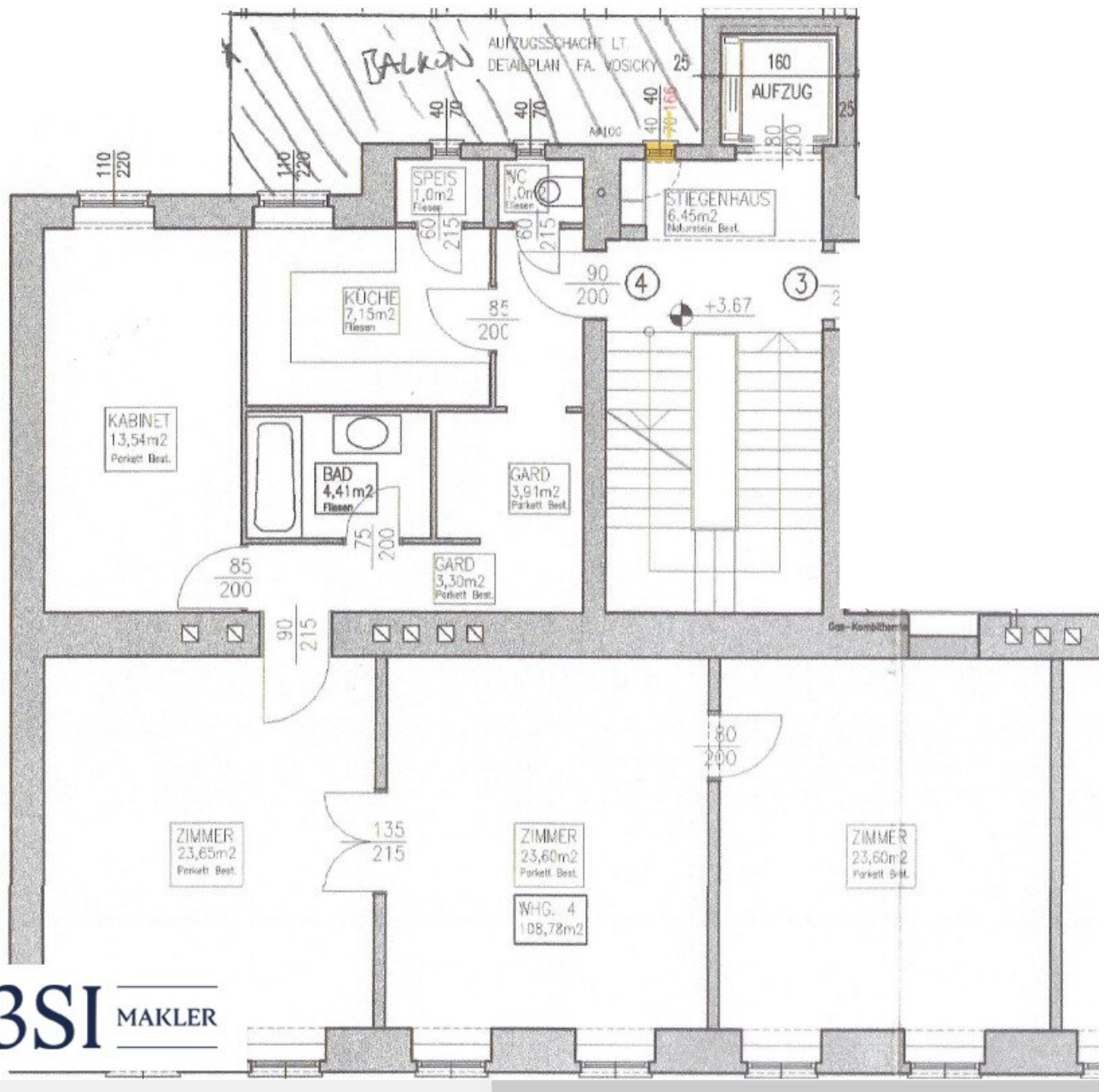
3SI Makler GmbH  
Tegetthoffstraße 7  
1010 Wien











**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 4 im 1. OG

**Die Wohnung befindet sich derzeit noch im Ist-Zustand. Bei den gezeigten Bildern handelt es sich um Symbolfotos einer bereits fertig sanierten Einheit. Auf Wunsch kann die Wohnung vollständig modernisiert und nach Ihren Wünschen als Erstbezug übergeben werden.**

**Auf Wunsch besteht die Option, einen Balkon zu errichten. Die damit verbundenen Kosten sind vom Käufer zu tragen und sind im angebotenen Kaufpreis nicht enthalten. So haben Sie die Gelegenheit, Ihr neues Zuhause mit einem privaten Außenbereich individuell aufzuwerten und zusätzlichen Lebensraum im Freien zu schaffen.**

**Der angegebene Kaufpreis versteht sich ohne den optionalen Balkonzubau.**

**Gerne berücksichtigen wir Ihre persönlichen Vorstellungen – je nach gewünschter Ausstattung (Fliesen, Parkett etc.) und Ausführung kann sich der Kaufpreis**

**entsprechend verändern.**

## **Das Besondere:**

Die Wohnung wird nicht vorab saniert, sondern in enger Abstimmung mit dem Käufer. So entsteht Ihr ganz persönlicher Wohntraum – maßgeschneidert, hochwertig und stilvoll umgesetzt durch den Bauträger.

## **Die Wohnung teilt sich aktuell wie folgt auf:**

- separate Küche
- großzügiges Wohnzimmer
- 3 Schlafzimmer
- Badezimmer
- separates WC

## **Individuell.**

Jede Wohnung wird erst nach dem Kauf nach Ihren persönlichen Vorstellungen saniert – Sie bestimmen Stil, Farben, Materialien und die Aufteilung.

## **Sicher.**

Dank Fixpreis-Garantie und klar definiertem Zeitplan haben Sie volle Kosten- und Planungssicherheit, sowie die Gewährleistung nach den gesetzlichen Bestimmungen.

## **Exklusiv.**

Wählen Sie aus einer Auswahl an hochwertigen Materialien, edlen Oberflächen und stilvollen Ausstattungen.

## **Komfortabel.**

Von der ersten Besichtigung bis zur Schlüsselübergabe – wir begleiten Sie durch alle Schritte

und koordinieren Planung, Ausführung und Fertigstellung für Sie. Auf Wunsch begleiten wir Sie gerne bei der Einrichtung und Küchengestaltung.

## **Vorteile**

- Gestaltungsfreiheit
- Kostentransparenz
- Planungssicherheit
- klare Bauzeiten
- Komfort
- Wertsteigerung
- Exklusivität

## **Ablauf & Service**

1. Besichtigung – Sie sehen den Rohzustand.
2. Beratung & Bemusterung – Sie wählen Materialien im Showroom.
3. Sanierung nach Wunsch – wir setzen um.
4. Schlüsselübergabe – Einzug in Ihr maßgeschneidertes Zuhause.

Ihre Wohnung. Ihr Stil. Unsere Umsetzung.

## **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 % USt. 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 Mag. Schreiber A-1010 Wien, Schottenring 16. Die Kosten betragen 1,5 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt. sowie Barauslagen und Beglaubigung. Bei Fremdfinanzierung erhöht sich das Honorar auf 1,8 % vom Kaufpreis zzgl. 20 % USt., Barauslagen und Beglaubigung.

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