

## Helle Erdgeschosswohnung mit zwei Eingängen – ideal für Wohnen & Arbeiten



3SI MAKLER

**Objektnummer: 20822**  
**Eine Immobilie von IMMOfair**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Steudelgasse 21-23
Art:	Wohnung - Erdgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	86,93 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Kaufpreis:	325.000,00 €
Betriebskosten:	210,37 €
USt.:	21,04 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Karoline Szczepankiewicz**

3SI Makler GmbH  
Tegetthoffstraße 7  
1010 Wien

T +43 1 607 58 58 - 55







Stuedelgasse 21-23  
1100

• EG

Wohnfläche 86,39 m<sup>2</sup>

- 1 Vorraum
- 2 WC
- 3 Bad
- 4 Küche
- 5 Gang
- 6 AR
- 7 Zimmer
- 8 Zimmer
- 9 Zimmer
- 10 Vorraum



A4 M 1:100 0 5

# Objektbeschreibung

## Steudelgasse 21-23

Zum Verkauf stehen 8 Altbauwohnungen im 10. Bezirk, die eine schnelle Anbindung an die Wiener Innenstadt bieten! Die Wohnungen variieren in Größen von etwa 60 m<sup>2</sup> bis 95 m<sup>2</sup> und sind sofort bezugsfertig. Einige Einheiten bieten Gestaltungsspielraum, um Ihrem neuen Zuhause den persönlichen Feinschliff zu verleihen.

Die Liegenschaft beeindruckt mit einem prachtvollen Stiegenhaus und einer Zufahrtsmöglichkeit zum ruhigen Innenhof. Das charmante Zinshaus ist in zwei Stiegen unterteilt, die jeweils über einen geräumigen Personenlift verfügen.

## Lage und Umgebung

Lebendiges Treiben und urbanes Wohnen mit bester Infrastruktur, verspricht das Kreta-Viertel, welches gleich an das Sonnwendviertel und somit auch dem Hauptbahnhof anschließt.

Zahlreiche Freizeitmöglichkeiten und Grünoasen wie der Böhmisches Prater und die zugehörige Parkanlage Löwygrube bzw. das Erholungsgebiet Laaer Wald sind fußläufig 15 bis 20 Minuten entfernt. Das Grätzl bietet auch ausreichend Supermärkte und Geschäfte des täglichen Bedarfs als auch öffentliche Einrichtungen und Ärzte.

Die Haltestelle der Straßenbahnlinien D, 11, 6 befinden sich fast vor der Haustüre. Die Favoritenstraße mit all seinen Shops ist dadurch in etwas mehr als 5 Minuten zu erreichen. Gewährleistet ist dadurch auch eine schnelle Verbindung zur Wiener Innenstadt. Die U1 Station Hauptbahnhof ist mit der Straßenbahn nur eine viertel Stunde entfernt bzw. auch fußläufig gut zu erreichen.

## 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. Letztlich weisen wir darauf hin, dass wir als Doppelmakler tätig sind und ein familiäres/wirtschaftliches Naheverhältnis zwischen der 3SI Makler GmbH und der Verkäuferin besteht.

Die Vertragserrichtung und Treuhandabwicklung ist gebunden an die Kanzlei Mag. Schreiber A-1010 Wien, Schottenring 16, 1010 Wien. Die Kosten betragen 1,5 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt. sowie Barauslagen und Beglaubigung.

## Stiege 1 Top 1-3

Diese großzügige Erdgeschosseinheit, welche Teils in den ruhigen Innenhof, und Teils westseitig in Richtung der Steudelgasse gelegen ist, bietet anhand Ihres durchdachten Grundrisses, zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten.

Eine Besonderheit dieser Wohnung sind die 2 separaten Eingänge, welche die Nutzungsbandbreite um ein vielfaches erhöhen: Ob als Familienwohnung, Wohngemeinschaft, oder ein abgetrennter Arbeitsplatz im Eigenheim, hier stehen Ihnen alle Möglichkeiten offen.

Vom Vorraum der Wohnung aus, gelangt man in das Badezimmer mit Wanne, das separate WC, sowie in den ruhigen Innenhof gelegene Küche.

Vom geräumigen Wohnzimmer aus, gelangen Sie linkerhand in ein Kabinett und rechterhand in ein weiteres weitläufiges Zimmer. Alle 3 Wohnräume bestechen durch ihren hellen Lichteinfall, dank der westseitigen Ausrichtung.

Vom letzten der beiden Wohnräume, gelangen Sie über einen weiteren großzügigen Vorraum zur zweiten Eingangstüre der Wohnung.

Die Wohnung teilt sich auf wie folgt:

- Vorraum 1
- separates WC
- Bad mit Wanne
- Küche
- Abstellkammer
- 2 großzügige Wohnräume
- Kabinett

- Vorraum 2

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.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <200m

Apotheke <250m

Klinik <800m

Krankenhaus <2.275m

### **Kinder & Schulen**

Schule <325m

Kindergarten <300m

Universität <300m

Höhere Schule <2.150m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <125m

Bäckerei <125m

Einkaufszentrum <1.100m

### **Sonstige**

Geldautomat <200m

Bank <200m

Post <200m

Polizei <800m

### **Verkehr**

Bus <125m

U-Bahn <475m

Straßenbahn <125m

Bahnhof <450m

Autobahnanschluss <875m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap