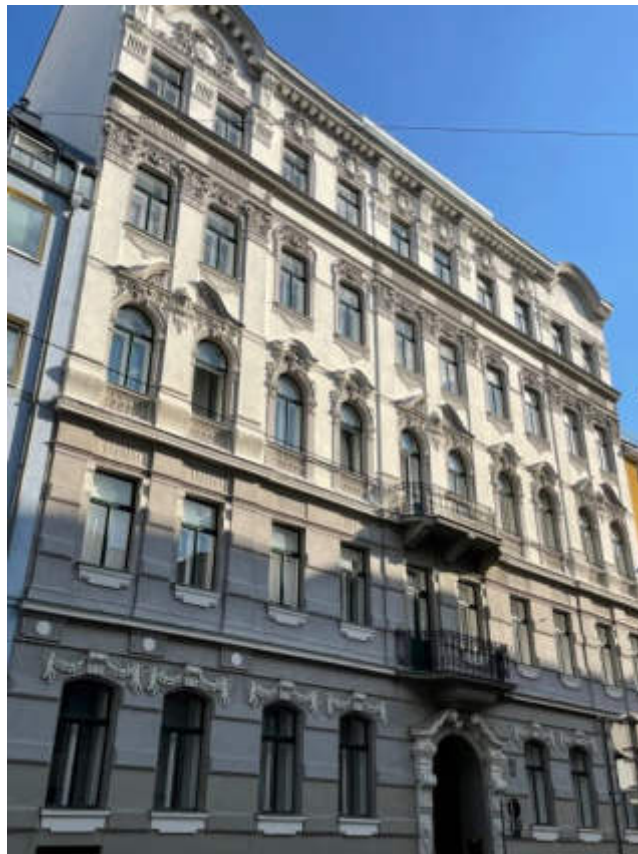


Strohmayergasse, 1060 Wien | Wohnung | Objektnummer: 9375

# RARITÄT, Stilvoller Altbau mit großem Balkon, Nähe Raimundtheater, ruhig & hell, 4 Min zur U6, 7 Min zur U3



Ihr Ansprechpartner

**Team Brehm**

01 595 21 80

immobilien@brehm.at

## RARITÄT, Stilvoller Altbau mit großem Balkon, Nähe Raimundtheater, ruhig & hell, 4 Min zur U6, 7 Min zur U3



### Lage

Der Stilaltbau liegt in einer wenig befahrenen Einbahnstraße nahe dem Raimundtheater im 6. Bezirk. Die Mariahilfer Straße ist in nur 6 Gehminuten erreichbar, wodurch eine ausgezeichnete Infrastruktur gegeben ist.

### Beschreibung

Die großzügig geschnittene **2 Zimmer Wohnung** mit einer **Wohnfläche von 72,77 m<sup>2</sup>** befindet sich im **2. Liftstock (2 Stock + Mezzanin)** eines **ca.1899 erbauten Stilaltbaus**. Die Wohnung ist **Richtung Süd-Osten** in einen Innenhof (Vorraum, Küche, Balkon) und Richtung **Nord-Westen** in eine wenig befahrene Einbahnstraße (Wohn- und Schlafzimmer) ausgerichtet. Zudem verfügt sie über ein Kellerabteil (ca. 1,54m<sup>2</sup>).

Das Haus liegt **in der Strohmayergasse, einer wenig befahrenen Einbahnstraße in der Nähe des Raimundtheaters**. Die Mariahilfer Straße ist in nur 6 Gehminuten erreichbar, wodurch eine ausgezeichnete Infrastruktur gegeben ist.

### RAUMAUFTEILUNG:

Vom Vorraum, mit direkt offen angrenzender Küche, aus sind der 8,7m<sup>2</sup> Innenhof-Balkon, das Wohnzimmer (ca. 23,4 m<sup>2</sup>), das Badezimmer sowie das getrennte WC begehbar. Über das Wohnzimmer gelangt man in das Schlafzimmer (ca. 15,7 m<sup>2</sup>) mit angrenzendem Schrankraum (ca.6,1 m<sup>2</sup>).

### AUSSTATTUNG/ZUSTAND:

Die Wohnung befindet sich in einem **sehr guten Zustand** und ist **top ausgestattet**.

### Parkettboden (neu geschliffen & eingelassen),

Fliesen (in den Nassräumen),

Kabel-/Internetanschluss,

**modernes Bad: Whirlpool-Badewanne, Dusche mit Regenduschkopf**, großes Waschbecken mit Waschtisch und Unterschrank, Spiegel, Handtuchhalter-Heizkörper, Waschmaschinen-Anschluss, Therme

Getrennte Toilette mit Handwaschbecken

**Moderne Küche:** Ober- & Unterschränke, 4er- Cerankochfeld, Backrohr, Mikrowelle, Kühlschrank mit Gefrierfach, Dunstabzug, Geschirrspüler, Spüle

### Monatliche Kosten:

Die Betriebskosten inkl. Rücklage (80,85 €) und Ust. betragen monatlich 256,15 Euro.

**Aktuelle Reparaturrücklage** des Hauses per 21.07.2022: **86.175,09 Euro**

### Haus Allgemein/Sonstiges

Im Haus gibt es einen Lift (Baujahr 2009/2010) sowie einen Fahrrad- und Kinderwagenabstellraum (ca. 25m<sup>2</sup>), welcher sowohl über den Keller als auch über ein paar Stufen von der Straße aus zugänglich ist. Die Wohnung verfügt über ein Kellerabteil (ca. 1,54 m<sup>2</sup>)

HWB: 159,8 kWh/m<sup>2</sup>a Klasse: E

fGEE: 3,14 Klasse: E

**Alleinvermittlung -Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass Brehm Immobilien als Doppelmakler tätig ist.**

### LAGE Haus

Das Haus liegt **in der Strohmayergasse, einer wenig befahrenen Einbahnstraße in der Nähe des Raimundtheaters**. Die Mariahilfer Straße ist in nur 6 Gehminuten erreichbar, wodurch eine ausgezeichnete Infrastruktur gegeben ist.

### Öffentliche Anbindung:

Fußläufig erreichbar:

- U-Bahn-Linien: **U6 und U3**
- Straßenbahnlinien: **5, 6, 18, 52 und 60**

- Buslinie: **57A**
- Regional- und Fernzüge

Die nächste U-Bahn-Station der Linie U6 (Gumpendorfer Straße) befindet sich nur 4 Gehminuten entfernt. Eine Haltestelle der Straßenbahnlinien 6 und 18 sind ebenfalls in nur 4 Minuten erreichbar. Der **Westbahnhof** mit Anschluss an die **U-Bahn-Linie U6/U3 sowie Regional- und Fernzüge befindet sich in nur 8 Gehminuten Entfernung**. Öffentlich ist das Stadtzentrum (Stephansplatz) somit in nur 18 Minuten erreichbar.



Auch mit dem Auto ist durch die schnelle Erreichbarkeit des Gürtels sowie der Linken Wienzeile eine sehr gute Anbindung gegeben.

**Infrastruktur:**

Durch die **Nähe zur Mariahilfer Straße (7 Gehminuten)**, ist eine ausgezeichnete Infrastruktur gegeben: **In unmittelbarer fußläufiger Umgebung befinden sich Restaurants, Cafés, Supermärkte (Lidl, Billa, Hofer, Billa Plus etc.) sowie alle Geschäfte für den täglichen Bedarf (Drogerie - dm/Bipa, Banken, Ärzte, Friseur, etc.).**

**Der nächste Park mit Spielplatz (Minna-Lachs-Park) ist in nur 3 Gehminuten erreicht.**

## Eckdaten

Wohnfläche:	ca. 72,77 m <sup>2</sup>	Nutzungsart:	Wohnen
Kellerfläche:	ca. 1,54 m <sup>2</sup>	Beziehbar:	ab sofort
Balkonfläche:	ca. 8,7 m <sup>2</sup>	Eigentumsform:	Wohnungseigentum
Etage:	2. Etage / 2. Liftstock + Mezzanin	Mobiliar:	Küche, Bad
Zimmer:	2	Heizung:	Etagenheizung
Bäder:	1	Lagebewertung:	sehr gut
WCs:	1	Bauart:	Altbau
Abstellräume:	1	Zustand:	gepflegt
Keller:	1	Baujahr:	1899
Balkone:	1	Energieausweis	
		Gültig bis:	06.05.2029
		HWB:	 159,8 kWh/m <sup>2</sup> a
		fGEE:	 3,14

## Ausstattung

Boden:	Fliesen, Parkett	WCs:	Toilette
Fahrstuhl:	Personenaufzug	Bad:	Badewanne, Dusche
Befuerung:	Gas	Küche:	Einbauküche
Balkon:	Südostbalkon / -terrasse	Extras:	Fahrradraum, Abstellraum
Räume:	Flügeltüren		

## Preisinformationen

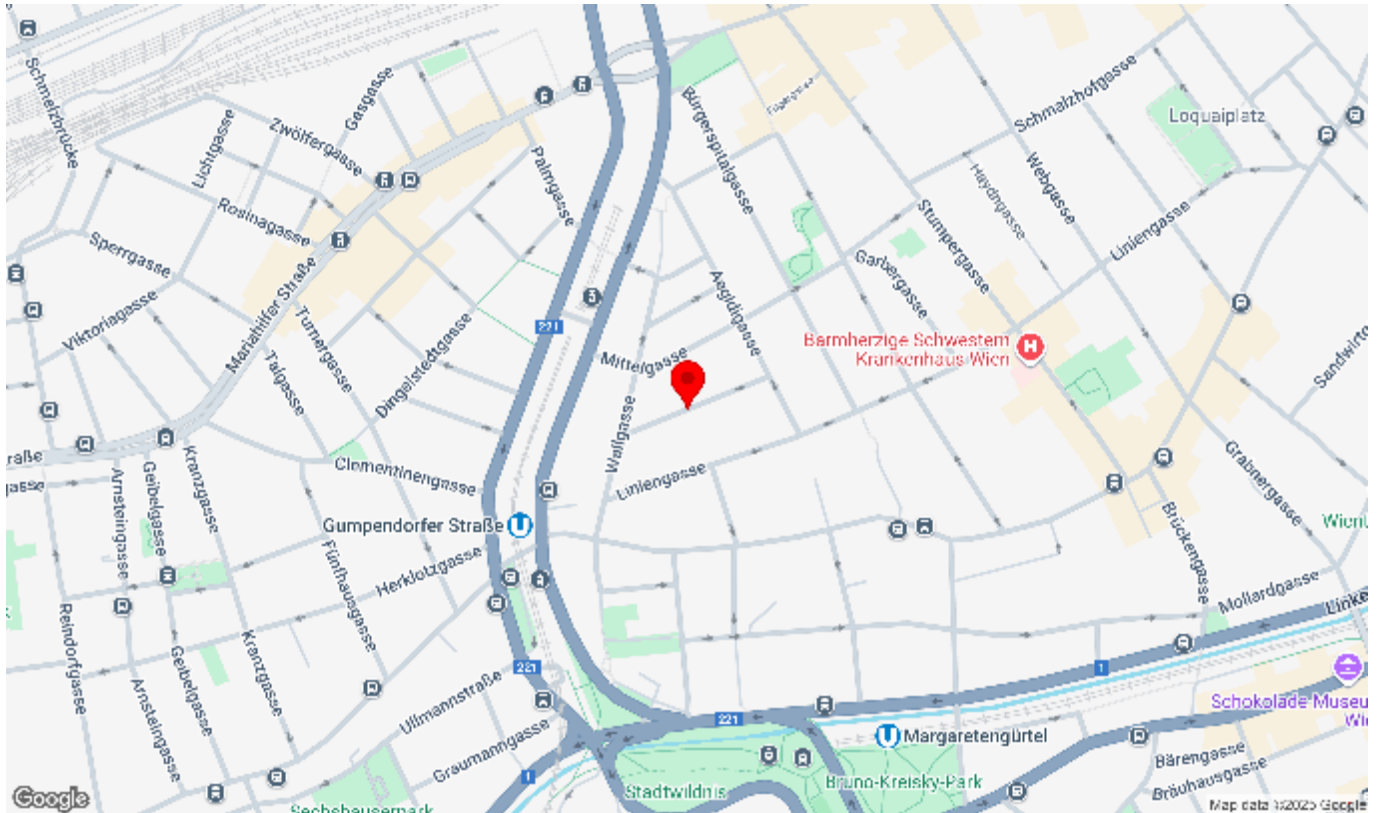
Kaufpreis:	auf Anfrage	Grundbucheintragungsgebühr:	1,1 %
Betriebskosten:	159,36 €	Grunderwerbsteuer:	3,5 %
Reparaturrücklage:	80,85 €	Provision:	3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.
Umsatzsteuer:	15,94 €		
Monatliche Gesamtbelastung:	256,15 €		

## Weitere Fotos



## Lage

Strohmayergasse, 1060 Wien



## Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

### Gesundheit

Arzt	175 m
Apotheke	200 m
Klinik	350 m
Krankenhaus	400 m

### Nahversorgung

Supermarkt	150 m
Bäckerei	400 m
Einkaufszentrum	950 m

### Verkehr

Bus	175 m
U-Bahn	175 m
Straßenbahn	175 m
Bahnhof	275 m
Autobahnanschluss	4.100 m

### Kinder & Schulen

Schule	100 m
Kindergarten	100 m
Universität	725 m
Höhere Schule	1.425 m

### Sonstige

Geldautomat	400 m
Bank	400 m
Post	200 m
Polizei	400 m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap