

1090 Wien | Wohnung | Objektnummer: 533

# Charmante Stilaltbauwohnung im Servitenviertel – Eleganz & Ruhe in Bestlage



Ihr Ansprechpartner

**Baris Basaran**

+43 1 382 00 24

+43 699 15 22 46 35

basaran@barleys.at

barleys.at



## Charmante Stilaltbauwohnung im Servitenviertel – Eleganz & Ruhe in Bestlage



### Lage

Servitenkirche

### Beschreibung

In einem prachtvollen Gründerzeithaus nahe der Servitenkirche erwartet Sie diese helle, generalsanierte Stilaltbauwohnung im 1. Liftstock – ein Wohnraum für Liebhaber klassischer Wiener Architektur und moderner Wohnqualität. Die Kombination aus historischem Flair und hochwertiger Ausstattung macht dieses Objekt zu einer echten Rarität im begehrten Servitenviertel.

### Raumaufteilung:

- **Vorzimmer** mit eleganter Empfangsatmosphäre
- **Küche** mit hochwertiger Einbauküche, allen Geräten und separatem Abstellraum für Waschmaschine & Trockner
- **Helles Wohnzimmer** mit klassischem Altbauambiente
- **Großzügiges Schlafzimmer** mit direktem Zugang zu einem vielseitig nutzbaren Raum – ideal als Schrankraum, Arbeitszimmer oder Gästezimmer
- **Badezimmer** mit Fenster, Badewanne und Glasdusche

Ein Kellerabteil wird der Wohnung zugeordnet.

Die Wohnung wurde 2018 mit viel Liebe zum Detail generalsaniert und bietet höchsten Wohnkomfort.



**Ausstattung:**

- Hochwertiger **Parkettboden** in allen Wohnräumen
- **Fußbodenheizung** in der gesamten Wohnung
- **Feinsteinzeug** und edle **Armaturen** im Bad
- Maßgefertigte **Tischlerkästen** für optimalen Stauraum

**Lage & Infrastruktur:**

Die Wohnung befindet sich in einer der charmantesten und begehrtesten Wohngegenden Wiens – dem **Servitenviertel**. Die ruhige Lage nahe der Servitenkirche bietet eine perfekte Mischung aus urbanem Leben und entspannter Atmosphäre. Die Servitengasse mit ihren zahlreichen Cafés, Boutiquen und Geschäften für den täglichen Bedarf liegt nur wenige Schritte entfernt. Schulen, Kindergärten sowie Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind bequem zu Fuß erreichbar.

Das Servitenviertel bietet historisches Flair und kulturelle Vielfalt direkt vor der Haustür. Die Lage bietet eine hervorragende Verkehrsanbindung durch die U-Bahnlinie U4 (Station Rossauerlände) sowie die Straßenbahnlinien 1 und D.

Diese Wohnung vereint Stil, Komfort und Lage auf höchstem Niveau – ideal für alle, die das Besondere suchen.

Für Besichtigungen und nähere Informationen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung!

Hr. Baris Basaran  
tel: +43 699 1522 4635  
email: [basaran@barleys.at](mailto:basaran@barleys.at)

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.



## Eckdaten

Wohnfläche:	ca. 90,38 m <sup>2</sup>	Nutzungsart:	Wohnen
Etage:	1. Etage	Schlüsselfertig:	Ja
Zimmer:	3	Beziehbar:	Nach Vereinbarung
Bäder:	1	Mobiliar:	Küche, Bad
WCs:	1	Heizung:	Fußbodenheizung
Abstellräume:	1	Lagebewertung:	sehr gut
Keller:	1	Lärmpegel:	Ruhelage
		Bauart:	Altbau
		Zustand:	vollsanziert
		Baujahr:	1882
		Letzte Generalsanierung: 2018	
		Energieausweis	
		Gültig bis:	28.11.2033
		HWB:	 140,8 kWh/m <sup>2</sup> a
		fGEE:	 3,07

## Ausstattung

Boden:	Fliesen, Parkett	WCs:	Getrennte Toiletten
Fahrstuhl:	Personenaufzug	Bad:	Bad mit Fenster, Badewanne, Dusche
Befehung:	Gas	Küche:	Einbauküche
Fernsehen:	Kabel / Satelliten-TV	Extras:	Wasch- / Trockenraum, U- Bahn-Nähe, Abstellraum

## Preisinformationen

Kaufpreis:	720.000,00 €	Grundbucheintragungsgebühr:	1,1 %
Betriebskosten:	153,36 €	Grunderwerbsteuer:	3,5 %
Reparaturrücklage:	95,80 €		
Umsatzsteuer:	15,34 €		
<hr/>			
Monatliche Gesamtbelastung:	264,50 €		



## Weitere Fotos



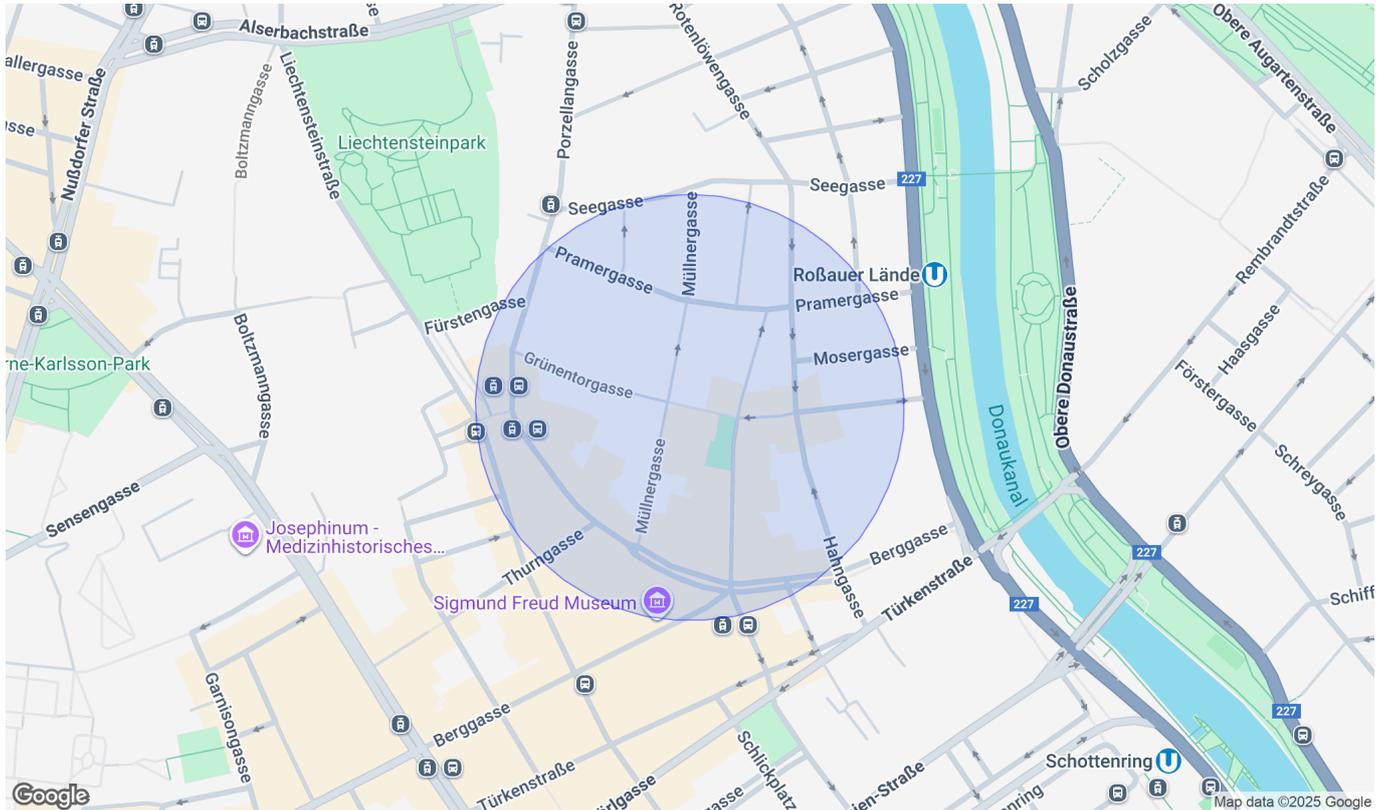






# Lage

1090 Wien



## Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

### Gesundheit

Arzt	500 m
Apotheke	500 m
Klinik	500 m
Krankenhaus	1.500 m

### Nahversorgung

Supermarkt	500 m
Bäckerei	500 m
Einkaufszentrum	2.500 m

### Verkehr

Bus	500 m
U-Bahn	500 m
Straßenbahn	500 m
Bahnhof	500 m
Autobahnanschluss	2.000 m

### Kinder & Schulen

Schule	500 m
Kindergarten	1.000 m
Universität	500 m
Höhere Schule	1.000 m

### Sonstige

Geldautomat	500 m
Bank	500 m
Post	500 m
Polizei	1.000 m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



Obige Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers. Der guten Ordnung halber möchten wir festhalten, dass bei Mietvertragsabschluss oder Ankauf eines von uns namhaft gemachten Objektes folgende Vermittlungsprovision anfallen: Bei Miete: 2 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% MwSt. oder Bei Ankauf: 3% Vermittlungshonorar zzgl. 20% MwSt. (lt. Honorarverordnung für Immobilienmakler, BGBl. 262 und 297/1996) Wir weisen auf ein wirtschaftliches Naheverhältnis zum Eigentümer hin. Es gelten unsere allgemeinen Geschäftsbedingungen. Irrtum vorbehalten.

