



Gumpendorfer Straße 63E/11, 1060 Wien | Wohnung | Objektnummer: 5667

## Perfekte Funktionalität



Ihr Ansprechpartner

**Christian Schwöglhofer**

Vertrieb

+43 1 2350088202

+43 664 75124500

christian.schwoglhofer@aeterna.immo

www.aeterna.immo

oder der Makler Ihres Vertrauens

Der sanierte Altbau – Wertsteigerung inklusive.

**Dieser klassische Gründerzeitbau befindet sich in einer ausgezeichneten Wohn-, Geschäfts- und Ausgehgegend.** Mit wenigen Schritten erreicht man die Mariahilfer Straße und ebenso den Kulinarik-Hotspot Naschmarkt.

Die Infrastruktur ist auf einem hohen Niveau angesiedelt und bietet Schulen, Ärzte, Kindergärten und natürlich auch beste Verkehrsanbindungen.

Ein Wohnungskauf in dieser Lage bedeutet für Sie nicht nur Wertbeständigkeit sondern sogar stetige Wertentwicklung. Sie investieren in bester innerstädtischer Lage, in einen sorgfältig revitalisierten Altbau mit viel Potential nach oben. Das heißt Eigentum mit Wertsteigerung inklusive.

### **Gut gedacht führt zu gut gemacht.**

Das Haus wird von Grund auf renoviert und optimiert. Die Planung und der Ausbau erfolgen nach den neuesten Erkenntnissen durch ein Top-Architektenteam. Besonders im Fokus steht der optimale Schnitt der unterschiedlich großen Wohnungen. Dabei wird ein perfektes Raum- und Wohlfühlkonzept erarbeitet, das für Familien und young professionals ausgeklügelt angelegte und top ausgestattete Wohneinheiten schafft.

Fertigstellung geplant Q4 2021

Fragen Sie bei Bedarf nach weiteren Wohnungen mit ähnlichen Grundrissen.



## Beschreibung

### Top 11

Eine schöne, große Wohnküche mit anschließendem Schlafzimmer und getrenntem Bad und WC, sowie ein Vorraum mit Kochnische und Staumöglichkeiten in einem Gründerzeithaus mit Wertsteigerungs-Potential, somit eine garantierte Top-Investition.

Weitere Informationen zum Projekt finden Sie auf der Projekthomepage unter

<http://gumpendorferstrasse63E.aeterna.immo>

Weitere Informationen zu aeterna Immobilien sowie zu anderen Projekten finden Sie unter <http://www.aeterna.immo>

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die ab 1.12.2012 geltende generelle 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.

## Ausstattung

Fliesen, Parkett, Personenaufzug

## Eckdaten

Wohnfläche:	ca. 61,1 m <sup>2</sup>
Etage:	2. Etage
Zimmer:	2
Nutzungsart:	Wohnen, Anlage
Heizung:	Fußbodenheizung
Lagebewertung:	sehr gut
Bauart:	Altbau

## Preisinformationen

Kaufpreis:	369.000,00 €
Grundbucheintragungsgebühr:	1,1 %
Grunderwerbsteuer:	3,5 %
Provision:	3,60% des Kaufpreises inkl. USt.



## Lage

Mariahilf, urban und voller Leben.

Es ist der Bezirk mit dem niedrigsten Altersschnitt, den unterschiedlichsten Typen, den kreativsten Geschäften, den coolsten Lokalen und einer knisternden Atmosphäre, der man sich nicht entziehen kann. Kein Wunder also, dass Mariahilf permanent 24 Stunden voller Leben ist. Zwischen Mariahilfer Straße, Getreidemarkt und der Rechten Wienzeile entfaltet sich das pure Stadtleben. Unzählige Lokale und Shops prägen das Straßenbild. Überall sind hier Radfahrer unterwegs – es gibt übrigens 8 Citybike Stationen – und natürlich young urban people.

In Mariahilf begegnet man auf Schritt und Tritt dem Lebensgefühl unserer Zeit. Lässige Cafes und hippe Lokale laden zum Chillen und Relaxen ein. Kleine Concept-Stores mit vielfältigen und originellen Angeboten verführen zum Gustieren und Einkaufen. Hier wird wenig Wert auf Establishment gelegt, denn die Lebensphilosophie rund um die Gumpendorfer Straße kann man am besten mit „easy going“ beschreiben. Nicht das was man hat zählt, sondern das, wie man ist. Vielen young professionals gefällt diese Lebenseinstellung, deshalb ist es nicht verwunderlich, dass in Mariahilf viele junge Leute nach dieser Maxime leben.

5min zur Mariahilfer Straße

7 min zum Naschmarkt

Nähe U3 + U4 + U2 (in Planung)

Bus 13A, 14A, 57A

Alle Nahversorger in Gehweite

