

1040 Wien | Wohnung | Objektnummer: 48120

PRINZ EUGEN-STRASSE / SÜD- BALKON IN DEN INNENHOF / GEGENÜBER SCHLOSS BELVEDERE



Ihr Ansprechpartner

Ike Richson, BSc (WU)

Immobilienmakler

+43 699 / 17 17 92 73

ike.richson@riwog.at

www.riwog.at

PRINZ EUGEN-STRASSE / SÜD-BALKON IN DEN INNENHOF / GEGENÜBER SCHLOSS BELVEDERE



Lage

Schloss Belvedere / Schwarzenbergplatz

Gleich gegenüber des berühmten Wiener Schloss Belvedere befindet sich diese Neubauwohnung (Baujahr 1961) in tollem Zustand und mit Freifläche in den Innenhof.

Die derzeitige Aufteilung der Wohnung ließe sich einfach umgestalten somit wäre z.B. ein weiteres Schlafzimmer oder auch eine Wohnküche sind möglich - lassen Sie Ihrer Phantasie freien Lauf.

Die Wohnung ist bis Ende 2027 befristet Vermietet.

HIGHLIGHTS:

- **GARAGENSTELLPLATZ**
- **KLIMAAANLAGE**
- **SCHLOSS BELVEDERE, SCHWARZENBERGPLATZ & BOTANISCHER GARTE** ca. 2 Gehminuten entfernt
- Station Schloss Belvedere vor der Haustüre - Somit **"Ganz Wien gleich um's Eck"**
- **ORIENTIERUNG** Schlafzimmer in einen Innenhof
- **HAUPTBAHNHOF WIEN** in unmittelbarer Nähe
- **BILLA** (Lebensmitteleinkauf) ca. 100 m entfernt
- **SÜD-BALKON**
- Leben in der **LIEBENSWERTESTEN** Stadt der Welt

INFOS ZUR WOHNUNG

- **STOCKWERK:** 3. Stock mit Lift
- **BAUJAHR:** 1961
- **BEZIEHBAR:** ab sofort

- **WOHNFLÄCHE:** Ca. 94 m²
- **BALKON:** Ca. 3 m²
- **ZIMMER:** 3
- **MÖBLIERT:** Bad und Küche sind möbliert
- **WASCHMASCHINENANSCHLUSS:** Ja (im Badezimmer)
- **LIFT:** Ja
- **TV/INTERNET:** z.B. MAGENTA / A1 Anmeldung durch Mieter möglich (Telekabelanschluss: Ja). Anschlüsse im Wohnzimmer und Schlafzimmer vorhanden.
- **BADEZIMMER:** Badewanne, Waschbecken und Waschmaschinenanschluss
- **WC:** Separat
- **RAUMHÖHE:** ca. 2,52 m
- **HEIZUNG:** Gasetagenheizung
- **KELLERABTEIL:** Ja
- **KÜCHE:** Einbauküche
- **AUSSTATTUNG:** Parkettboden, Fliesen in den Bädern und WC, Gegensprechanlage mit Türöffner
- **VERKEHRSANBINDUNG:** Schloss Belvedere (Straßenbahn D) vor der Haustüre. Linie 1, 2, 18, O, S-Bahn, 71 in wenigen Gehminuten entfernt
- **INFRASTRUKTUR:** zahlreiche Geschäfte des täglichen Lebens befinden sich in unmittelbarer Nähe (Billa, Spar Gourmet..).
- **UMGEBUNG & LAGE** Eine der beliebtesten Lagen Wiens - Umgeben vom Schwarzenbergplatz, Botanischem Garten, Schloss Belvedere und Hauptbahnhof.
- **HWB:** 43 kWh/m²a
- **KLASSE:** B
- **VERMIETET BIS ENDE 2027 - Mietzins derzeit ca. 1.600,00 € Brutto**

KOSTEN:

- **KAUFPREIS: 629.000,00 €**
- **KAUFPREIS GARAGE: 50.000,00 €**
- **BETRIEBSKOSTEN INKL. LIFT: 378,52 €**

NEBENKOSTEN WELCHE VOM KÄUFER ZU TRAGEN SIND

- **PROVISION (inkl. Garage): 25.920,00 €** inkl. 20% USt
- **KOSTEN DER ERSTELLUNG DES Kaufvertrages, sowie Vertragserrichter wenn vorgegeben.**

Haben Sie weitere Fragen oder wünschen eine Besichtigung? - Gleich Kontakt aufnehmen!

In Entsprechung des FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz) und des VRUG (Verbraucherrechte-Richtlinie-Umsetzungsgesetz) ist es uns leider nur mehr möglich Termine nach Erhalt einer schriftlichen Anfrage mit vollständigen Kontaktangaben (Kontaktformular) zu vereinbaren, dies gilt ebenso für die Herausgabe relevanter Informationen wie z.B. der Lage. Sehr gerne sind wir auf diesem Wege bereit, uns um sämtliche Anliegen rasch und kompetent zu kümmern.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber ein wirtschaftliches Naheverhältnis besteht. Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Eckdaten

Wohnfläche:	ca. 94,91 m ²	Nutzungsart:	Wohnen
Gesamtfläche:	ca. 97,71 m ²	Eigentumsform:	Wohnungseigentum
Balkonfläche:	ca. 3 m ²	Möbiliar:	Küche, Bad
		Heizung:	Etagenheizung
Etage:	3. Etage		
Zimmer:	3	Lagebewertung:	sehr gut
Bäder:	1	Lärmpegel:	Beeinträchtigung gegeben
WCs:	1	Bauart:	Neubau
Keller:	1	Baujahr:	1961
Balkone:	1	Ausrichtung:	Süden
		Energieausweis HWB:	B 43 kWh/m ² a

Ausstattung

Boden:	Fliesen, Parkett	Fernsehen:	Kabel / Satelliten-TV
Fahrstuhl:	Personenaufzug	WCs:	Getrennte Toiletten
Befeuerung:	Gas	Bad:	Badewanne
Belüftung:	Klimaanlage	Küche:	Einbauküche
Balkon:	Südbalkon / -terrasse	Stellplatzart:	Garage
Fenster:	Kunststofffenster	Extras:	U-Bahn-Nähe, Seniorengerecht, Rollstuhlgerecht

Preisinformationen

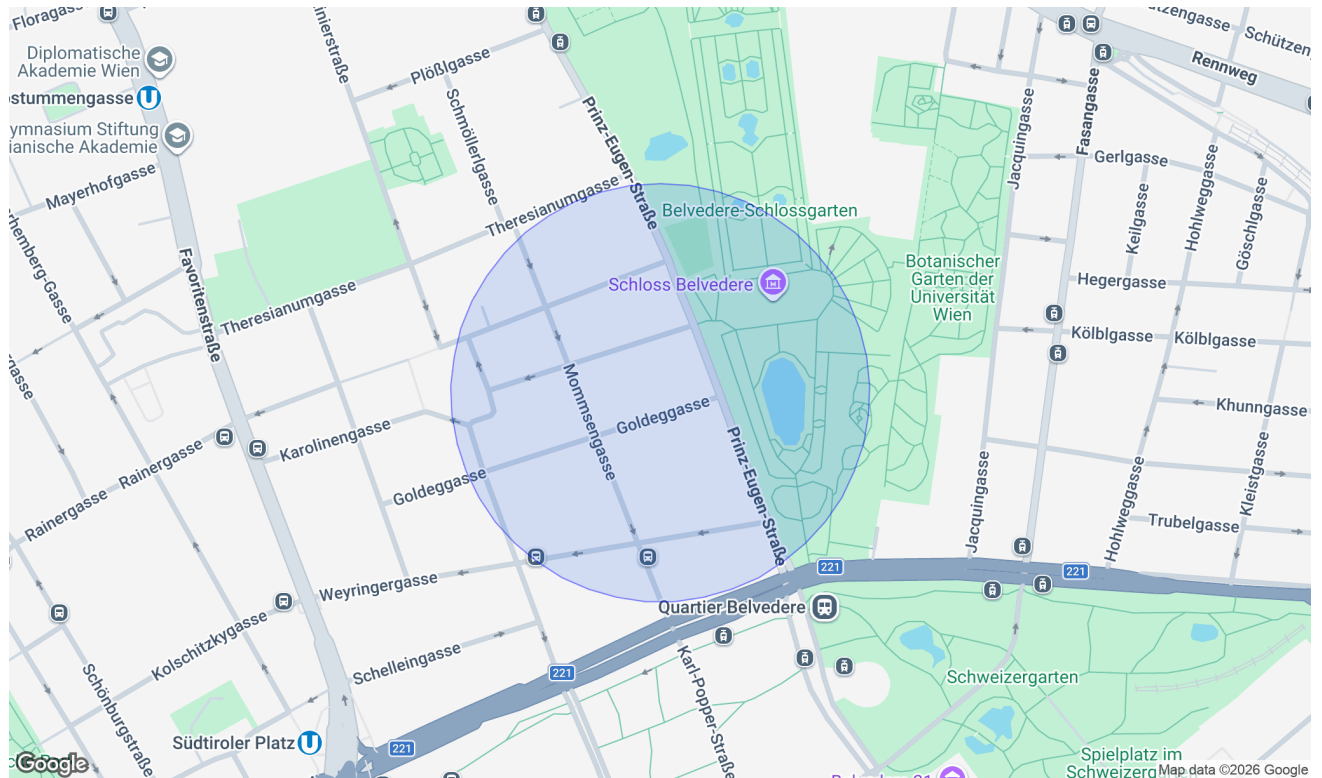
Kaufpreis:	629.000,00 €	Grundbucheintragungsgebühr:	1,1 %
		Grunderwerbsteuer:	3,5 %
Betriebskosten:	110,65 €	Provision:	22.644,00 € inkl. 20% USt.
Heizkosten:	50,00 €		
Reparaturrücklage:	98,97 €		
Garage:	47,50 €		
Sonstiges:	10,08 €		
Liftkosten:	27,95 €		
Umsatzsteuer:	33,37 €		
Monatliche Gesamtbelastung:	378,52 €		

Weitere Fotos



Lage

1040 Wien



Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

Gesundheit

Arzt	500 m
Apotheke	500 m
Klinik	1.000 m
Krankenhaus	1.000 m

Nahversorgung

Supermarkt	500 m
Bäckerei	500 m
Einkaufszentrum	1.500 m

Verkehr

Bus	500 m
U-Bahn	1.000 m
Straßenbahn	500 m
Bahnhof	500 m
Autobahnanschluss	2.500 m

Kinder & Schulen

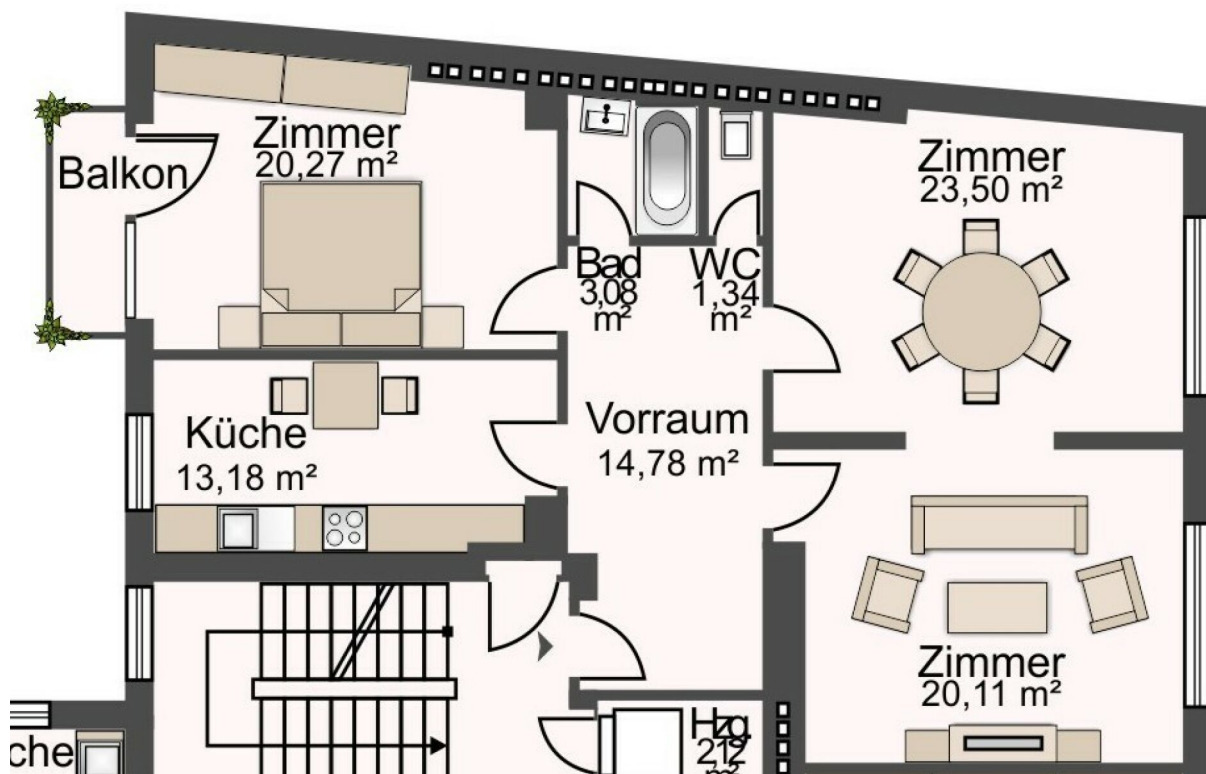
Schule	500 m
Kindergarten	500 m
Universität	1.000 m
Höhere Schule	1.000 m

Sonstige

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Pläne



FINANZIERUNG LEICHT GEMACHT

Die beste Finanzierung für Ihr neues Zuhause – individuell für Sie!

Ihre Anforderungen & Wünsche im Fokus

Mit mehr als über 20 Jahren Erfahrung und einer breiten Auswahl an Finanzierungspartnern finden wir die **besten Angebote** – maßgeschneidert auf **Ihre Wünsche**.

Warum AWFS Financial Service?

- ▶ Professionelle Beratung & effiziente Abwicklung
- ▶ Dynamisch & motiviert setzen wir Ihre Wünsche um
- ▶ Präzise & verständnisvoll
- ▶ Wir erledigen die lästigen Bankgespräche für Sie

Motiviert und dynamisch arbeiten wir lösungsorientiert mit viel Disziplin, Genauigkeit und hohem Engagement. Wir sind laufend in Weiterbildung, um Ihnen stets die bestmögliche Beratung zu bieten. Unsere Dienstleistung erstreckt sich **von der Beratung bis hin zur laufenden Betreuung** - auch nach Abschluss des Vertrages.

Lassen Sie uns gemeinsam Ihren Traum vom Eigenheim verwirklichen!

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.



Ihr Mutter – Tochter Power Team

Alexandra Wallner +43 676 88 400 1886

Nina Wallner, MSc. +43 676 88 400 1917

E-Mail info@awfs.at