1030 Wien | Wohnung | Objektnummer: 54860

Raumwunder mit Süd-Ausrichtung nähe Hauptbahnhof





Ihr Ansprechpartner

Aurelian Tranc

Immobilienmakler

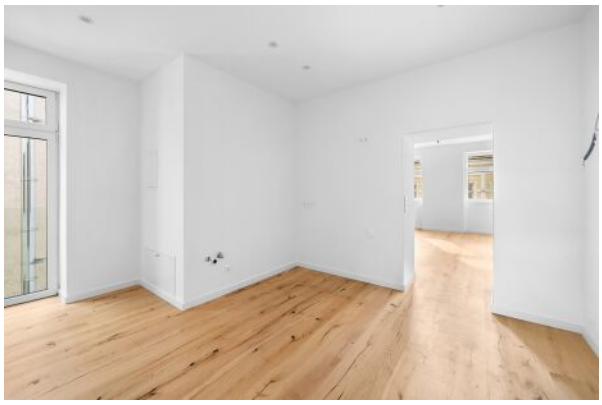
+43 1 / 512 88 89 - 31

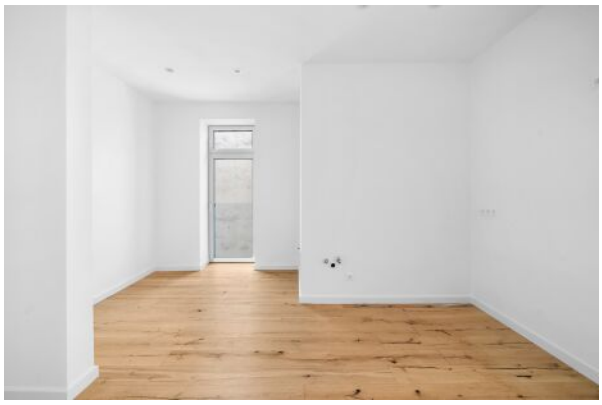
+43 681 / 811 02 578

aurelian.tranc@riwog.at

www.riwog.at

Raumwunder mit Süd-Ausrichtung nähe Hauptbahnhof





Lage

nähe Schweizer Garten, Belvedere, Botanischer Garten & Hauptbahnhof

Altbau trifft Moderne

In einer ruhigen Seitengasse zwischen dem Belvedere, dem botanischen Garten und dem Schweizer Garten stehen derzeit im Herzen vom 3. Bezirk 16 Altbauwohnungen und 4 wunderschöne Dachgeschoss Wohnungen in Größen zwischen 59 m² - 108 m² zum Verkauf.

Am Altbau-Gebäude, welches im Jahr 1900 errichtet wurde, wurde sowohl die die Straßen- als auch die Hoffassade saniert/isoliert, ein Aufzug eingebaut, sämtliche Steigleitungen instandgesetzt sowie das Stiegenhaus saniert.

Fast alle Wohnungen sind mit einer Außenfläche (Balkon oder Loggia) ausgestattet und beeindrucken durch eine überlegte Planung sowie der hochwertigen Ausführung.

Die Lage mitten im Dritten lässt keine Wünsche offen. Eingebettet zwischen dem Belvedere, dem Schweizer Garten und dem Hauptbahnhof, überzeugt die Umgebung vor allem mit einer guten Infrastruktur und internationaler Diversität auf höchstem Niveau.

Projekt HIGHLIGHTS:

- 16 Altbauwohnungen mit Freiflächen (Loggia oder Balkon)
- 4 exklusive DG-Wohnungen mit Balkone
- 2-4 Zimmer
- Wohnflächen zwischen 59 und 108 m²
- optimales und durchdachtes Raumkonzept
- Absolute Ruhelage

Ausstattung:

- **Landhausdiele** (Eiche) Parkettboden
- Fußbodenheizung
- Großformatige, moderne Fliesen von **Marazzi**
- Sanitäranlagen und Armaturen der Marke: **Grohe** & **Laufen**
- 3-fach **isolierverglaste** ALU-PVC Fenster
- **Sicherheitstüren**
- **Klimaanlagen** im Dachgeschoss
- Lift
- uvm.

Beziehbar ab sofort!

Vertragserrichtung: Herr MMag. Widerhofer von ENGINDENIZ Rechtsanwälte für Immobilienrecht GmbH - 1,5% zzgl. 20% USt.

In Entsprechung des FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz) und des VRUG (VerbraucherrechteRichtlinie-Umsetzungsgesetz) ist es uns leider nur mehr möglich Termine nach Erhalt einer schriftliche Anfrage mit vollständigen Kontaktabgaben (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. Für alle Angaben sowie die Pläne, welche zur Veranschaulichung dienen, übernehmen wir keinerlei Haftung. 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:

- 3 Zimmer
- Kaufpreis: EUR 419.000,00
- monatliche Fixkosten: EUR 192,81
- Provision 3% vom Kaufpreis zzgl. 20% USt. = EUR 15.084,00

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. 66,71 m²
Kellerfläche:	ca. 3,51 m²
Etage:	3. Etage
Zimmer:	3
Bäder:	1
WCs:	1
Keller:	1

Nutzungsart:	Wohnen
Beziehbar:	SOFORT
Eigentumsform:	Wohnungseigentum
Heizung:	Zentralheizung
Lagebewertung:	sehr gut
Lärmpegel:	Ruhelage
Zustand:	neuwertig
Energieausweis:	
Gültig bis:	14.11.2026
HWB:	B 48,87 kWh/m²a
fGEE:	A 0,75

Ausstattung

Bauweise:	Massiv, Ziegel
Boden:	Fliesen, Parkett
Fahrstuhl:	Personenaufzug
Befeuerung:	Gas

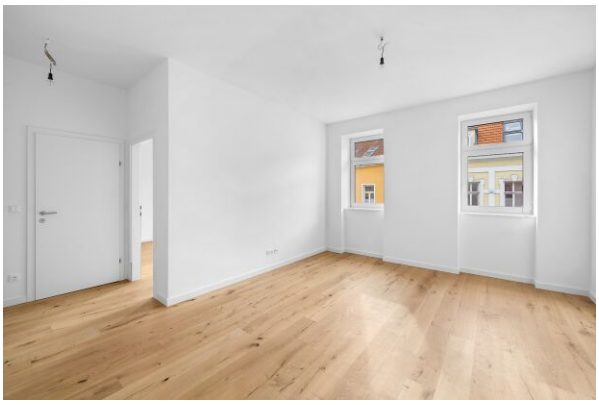
Räume:	WG geeignet
Fenster:	Öffenbare Fenster, Doppel- / Mehrfachverglasung, Kunststofffenster
Bad:	Badewanne, Bad mit WC
Extras:	Fahrradraum

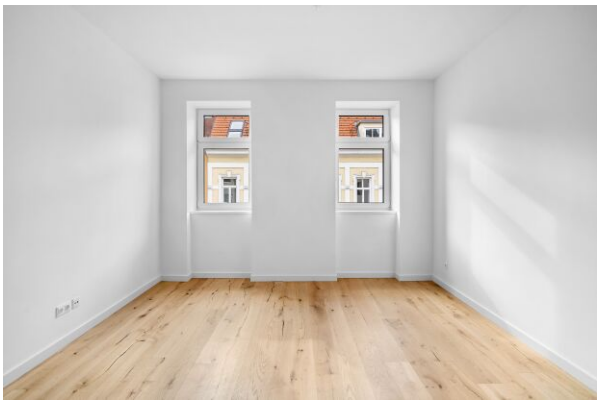
Preisinformationen

Kaufpreis:	419.000,00 €
Betriebskosten:	115,93 €
Reparaturrücklage:	32,36 €
Umsatzsteuer:	11,59 €
Monatliche Gesamtbelastung:	159,88 €

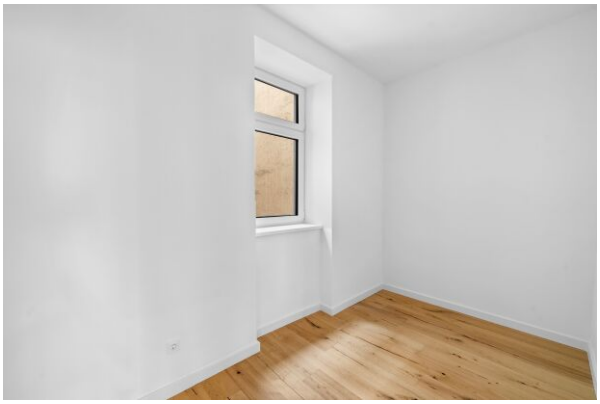
Grundbucheintragungsgebühr:	1,1 %
Grunderwerbsteuer:	3,5 %
Provision:	3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

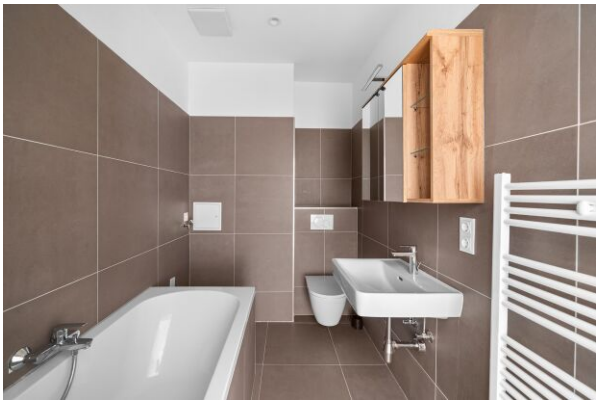
Weitere Fotos

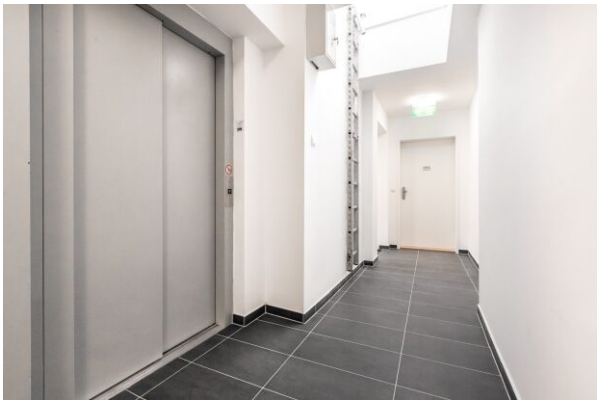








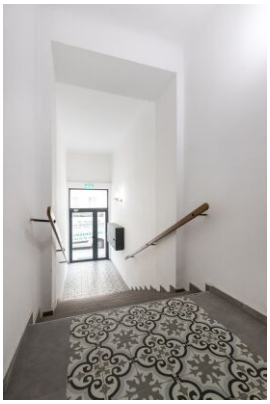


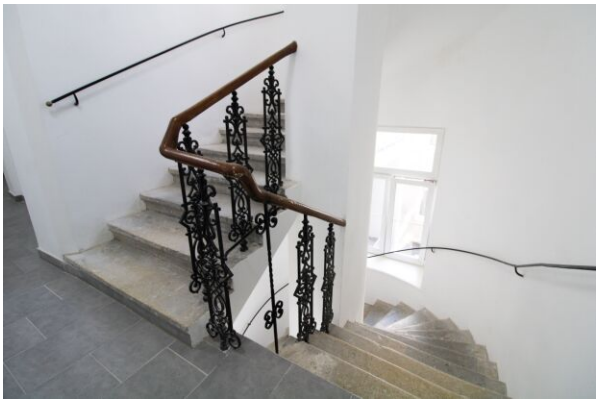



TOP 12
TOP 11
TOP 10
TOP 9
TOP 8
TOP 7
TOP 6
TOP 5
TOP 4
TOP 3
TOP 2
TOP 1
EGEHCARD











Lage

1030 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	1.000 m

Verkehr

Bus	500 m
U-Bahn	1.000 m
Straßenbahn	500 m
Bahnhof	500 m
Autobahnanschluss	2.000 m

Kinder & Schulen

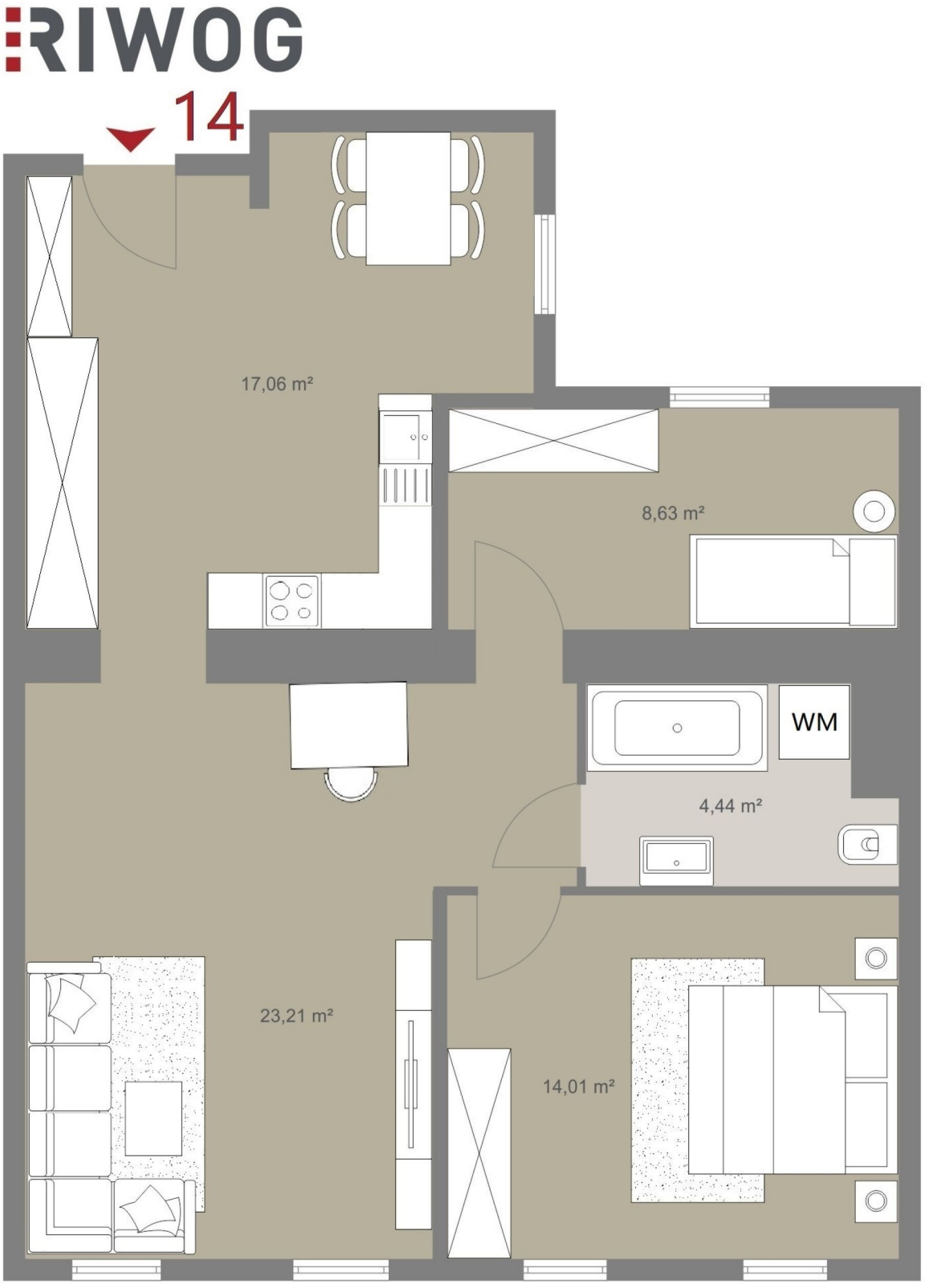
Schule	500 m
Kindergarten	500 m
Universität	1.000 m
Höhere Schule	1.000 m

Sonstige

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Pläne



RIWOG Real Estate Management GmbH
Börsegasse 12, 1010 Wien
Mail: office@riwog.at
Web: www.riwog.at
Tel.: +43 1 512 88 89
UID: ATU 64547048
FN: 318868 z
HG Wien
IBAN: AT09 2011 1842 6407 7900
BIC: GIBAATWWXXX

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