

1030 Wien | Wohnung | Objektnummer: 54863

## Dachgeschossmaisonette mit Süd- Ausrichtung in Fasanviertel



Ihr Ansprechpartner

**Aurelian Tranc**

Immobilienmakler

+43 1 / 512 88 89 - 31

+43 681 / 811 02 578

aurelian.tranc@riwog.at

www.riwog.at

## Dachgeschossmaisonette mit Süd-Ausrichtung in Fasanviertel



### 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 m<sup>2</sup> - 108 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>
- optimales und durchdachtes Raumkonzept

- Absolute Ruhelage

## **Ausstattung:**

- **Landhausdielen** (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 (Verbraucherrechte Richtlinie-Umsetzungsgesetz) ist es uns leider nur mehr möglich Termine nach Erhalt einer schriftliche 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. 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 749.000,00
- monatliche Fixkosten: EUR 344,11
- Provision 3% vom Kaufpreis zzgl. 20% USt. = ERU 26.964,00

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. 115,65 m <sup>2</sup>	Nutzungsart:	Wohnen
Kellerfläche:	ca. 3,17 m <sup>2</sup>	Beziehbar:	SOFORT
Terrassenfläche:	ca. 9,15 m <sup>2</sup>	Eigentumsform:	Wohnungseigentum
		Heizung:	Fußbodenheizung, Zentralheizung
Etage:	1. DG		
Zimmer:	3	Lagebewertung:	sehr gut
Bäder:	2	Lärmpegel:	Ruhelage
WCs:	2	Zustand:	neuwertig
Keller:	1		
Terrassen:	1		
		Energieausweis	
		Gültig bis:	14.11.2026
		HWB:	<b>B</b> 48,87 kWh/m <sup>2</sup> a
		fGEE:	<b>A</b> 0,75

## Ausstattung

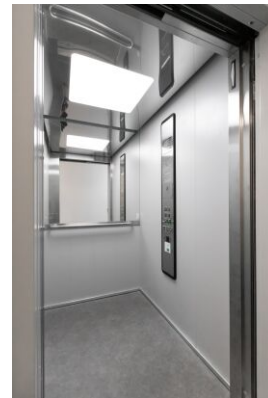
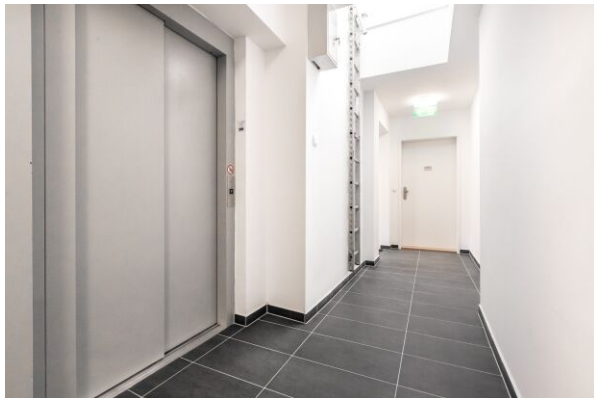
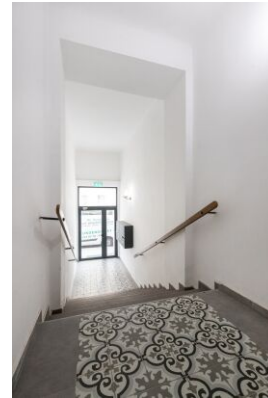
Boden:	Fliesen, Parkett	Balkon:	Nordbalkon / -terrasse
Fahrstuhl:	Personenaufzug	Fenster:	Innenliegender Sonnenschutz, Öffnbare Fenster, Doppel- / Mehrfachverglasung, Kunststofffenster
Befeuerung:	Gas		
Belüftung:	Klimaanlage	WCs:	Getrennte Toiletten
Ausblick:	Fernblick	Bad:	Bad mit Fenster, Badewanne, Bad mit WC
		Extras:	Fahrradraum

## Preisinformationen

Kaufpreis:	749.000,00 €	Grundbucheintragungsgebühr:	1,1 %
		Grunderwerbsteuer:	3,5 %
Betriebskosten:	206,89 €	Provision:	3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.
Reparaturrücklage:	57,75 €		
Umsatzsteuer:	20,69 €		
Monatliche Gesamtbelastung:	285,33 €		

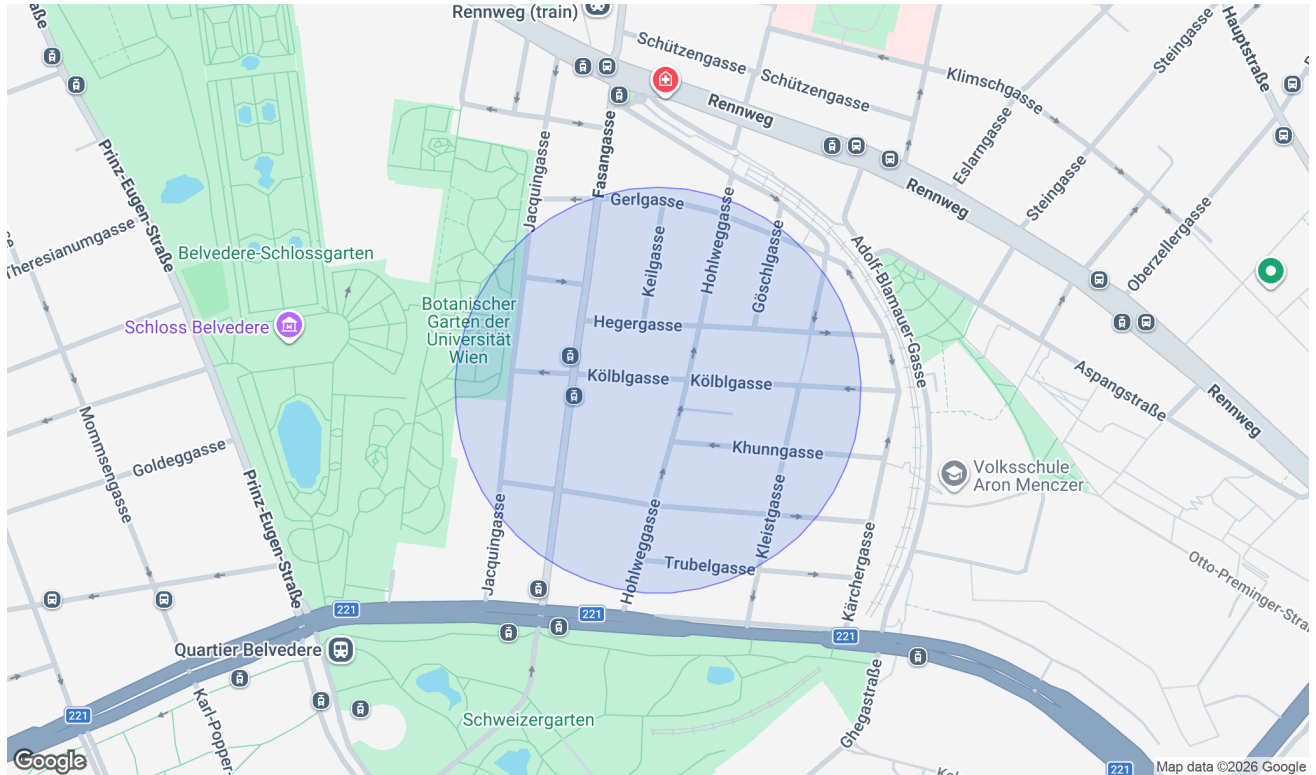
## Weitere Fotos





## 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

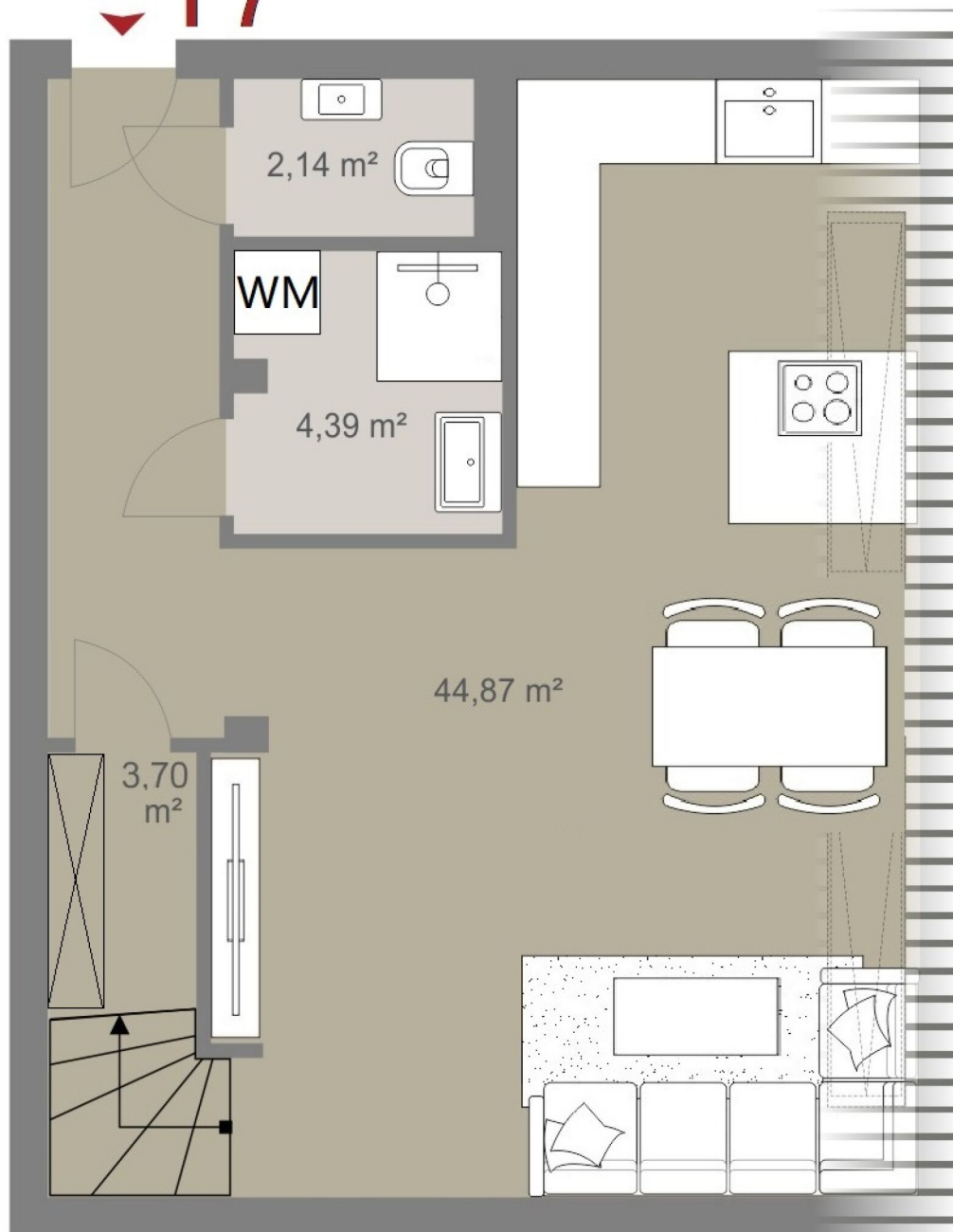
Schule	500 m
Kindergarten	500 m
Universität	1.000 m
Höhere Schule	1.000 m

### Sonstige

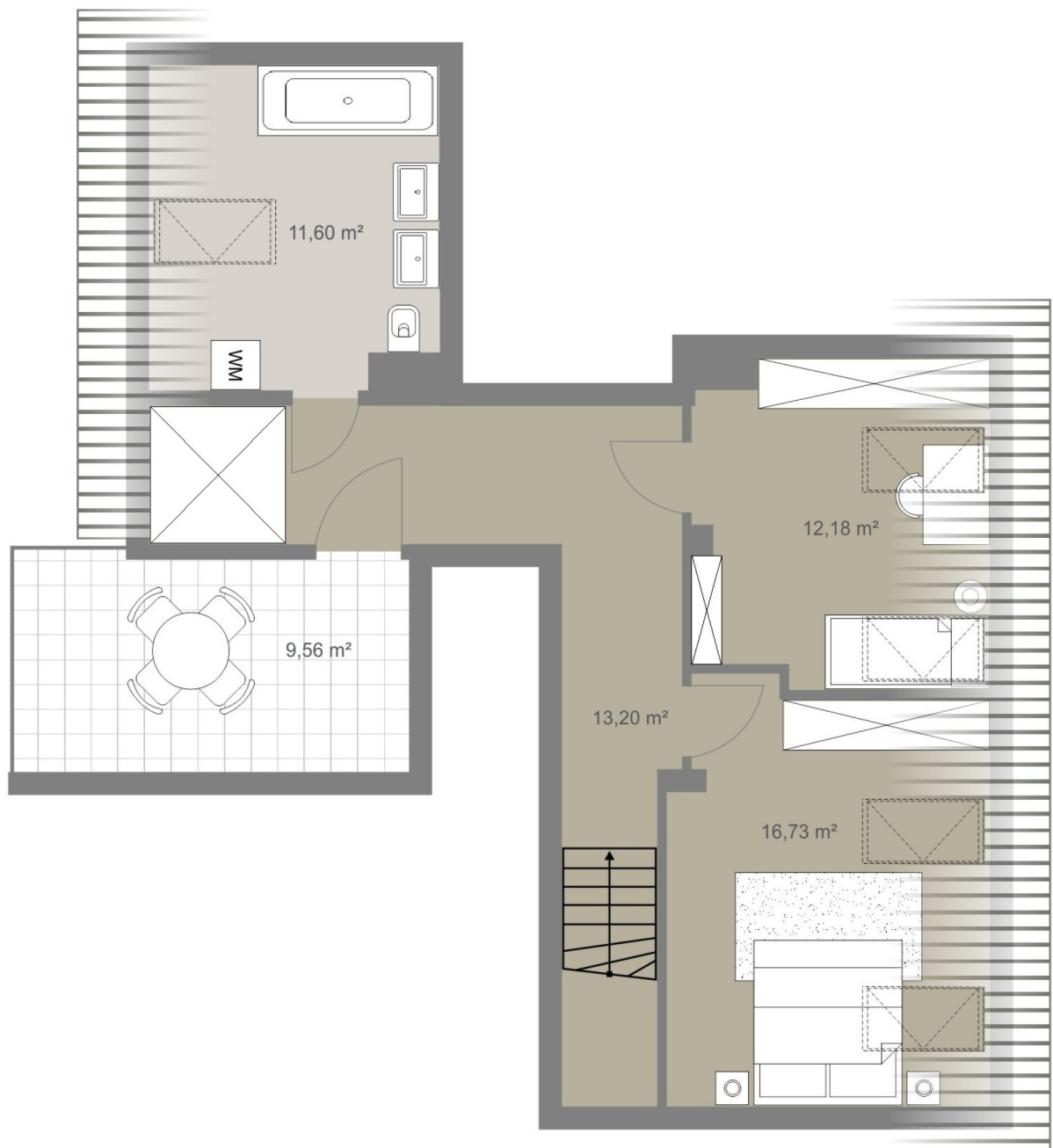
Geldautomat	500 m
Bank	500 m
Post	1.000 m
Polizei	1.000 m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Pläne

**RIWOG****17**

## RIWOG



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