Reichsapfelgasse, 1150 Wien | Wohnung | Objektnummer: 55665

ALTBAU-BALKONWOHNUNG in HOF-RUHELAGE | NÄHE SCHÖNBRUNN UND U4 | KÜCHE INKLUDIERT | SOFORT EINZIEHEN





Ihr Ansprechpartner

Enrico Gratian Adel

Teamleiter | Immobilienmakler

+43 660 / 55 44 582

enrico.adel@riwog.at

www.riwog.at

ALTBAU-BALKONWOHNUNG in HOF-RUHELAGE | NÄHE SCHÖNBRUNN UND U4 | KÜCHE INKLUDIERT | SOFORT EINZIEHEN





Lage

Braunhirschenpark | Schlosspark Schönbrunn (U4)

Umgeben von Parks und Sehenswürdigkeiten, unweit des **Schlosses Schönbrunn**, steht dieser im Jahr 1885 erbaute und **repräsentativen Stilaltbau** mit wunderschön gegliederter Fassade. Hier gelangen verschiedene Eigentumswohnungen zum Verkauf. Im Jahr 2017 wurden sowohl alle Wohnungen als auch das **Haus** aufwendig **saniert**, mit einem Dachausbau straßenseitig um 3 neue Etagen und hofseitig um 1 neue Etage erweitert und mit einem Lifteinbau sowie hofseitigen Balkonen und Terrassen modernisiert.

Der beliebte und zeitlose **Alt-Wiener Charme** ist nach wie vor erhalten aber modern interpretiert. Das Haus befindet sich in einer Einbahnstaße direkt gegenüber des Braunhirschenparks.

Der **aufstrebende Standort** der Immobilie überzeugt mit der Lage zwischen **Auer-Welsbach Park** und **Linker Wienzeile** sowie der bekannten **Mariahilfer Straße**. Freunde treffen, gemütliche Spaziergänge in den **verschiedenen großen und kleinen Parks** in der Umgebung und **einzigartige Locations** entdecken – das sind nur einige der vielen Möglichkeiten der **hippen Nachbarschaft**. Das nahe gelegene und sehr bekannte Schloss Schönbrunn und die **Mariahilfer Straße** sowie die **Sechshauser Straße** mit verschiedenen **nationalen und internationalen Lokalen** und **Einkaufsmöglichkeiten** bieten alles für den täglichen Bedarf und mehr. Es erwartet Sie eine kleine **kulinarische Entdeckungsreise** in unmittelbarer Umgebung.

Eine **sehr gute öffentliche Verkehrsanbindung** bei der Station Rudolfsheim / Anschützgasse, mit den Straßenbahn/Tram **Linien 5, 9, 18, 46, 49, 52, 60** kann in wenigen Gehminuten erreicht werden. Die Bus Linie 57A Station Hollergasse ist nur 250 Meter entfernt. **Die U-Bahn** Station **U4 Schönbrunn** erreichen Sie nach **8 Minuten** zu Fuss.

DETAILS HAUS:

- Barrierefreier Lift vom Erdgeschoß bis 1.Dachgeschoß
- Fahrradraum im Erdgeschoß und Fahrradabstellplätze im Innenhof
- Hauszentralheizung mit Gas - Vorschreibung über ISTA
- Wohnungen mit Wohnflächen zwischen ca. 40m² und 85m² verfügbar

HIGHLIGHTS

- **RUHELAGE & GRÜNBLICK (Parkblick)**
- **SCHÖNBRUNN (U4)** in 8 Minuten zu Fuss erreichbar
- Nur **15 Minuten** öffentlich in den **1. BEZIRK**
- **AUER-WELSBACH PARK, BRAUNHIRSCHENPARK, SCHLOSSPARK SCHÖNBRUNN** quasi vor der Haustür
- **SANIERUNG DES HAUSES** und der **WOHNUNGEN** im Jahr 2017
- **FUSSBODENHEIZUNG** in allen Wohnungen
- **KÜCHENZEILEN** inklusive Geräten bereits vorhanden
- **ZUSTIMMUNG ALLER EIGENTÜMER WIRD IM WOHNUNGSEIGENTUMSVERTRAG FÜR DIE KURZZEITVERMIETUNG VERSCHRIFTLICHT**
- **Zustimmung im WE-Vertrag** zum Ansuchen einer **Ausnahmebewilligung** gemäß § 129 Abs. 1a BO für Wien (aktuell auf maximal 5 Jahre befristet)
- **AIRBNB/KURZZEITVERMIETUNGSMÖGLICHKEIT** FÜR FOLGENDE TOPS: Top 1, Top 2, Top 3, Top 4, Top 6, Top 7, Top 8, Top 10, Top 11

INFOS ZUR WOHNUNG: Die Bilder und die Möblierung sind teilweise KI-BEARBEITET und dienen lediglich als Einrichtungsvorschlag.

- **WOHNFLÄCHE:** ca. 60,06 m²
- **ZIMMER:** 3
- **BALKON:** ca. 12,59 m²
- **STOCKWERK**: 2.Stock mit Lift
- **BEZIEHBAR:** ab sofort
- **KÜCHE:** Küchenzeile mit Geräten vorhanden und im Kaufpreis inkludiert
- **AUSRICHTUNG:** SÜDEN - INNENHOF

HIGHLIGHTS WOHNUNG:

- Hofruhelage
- Südseitiger Balkon im Innenhof
- Perfekt auch als WG geeignet
- Parkettboden
- Fussbodenheizung
- Badezimmer mit walk in Dusche
- Separates WC mit Handwaschbecken

KAUFPREIS: € 370.000,-

BETRIEBSKOSTEN INKL. LIFT und Rücklage: € 193,28

PROVISION 3% zzgl. 20% Ust. vom Kaufpreis

Vertragserrichter: Kaufvertragserrichtung & Treuhandabwicklung: Kanzlei Engin Deniz, Kosten 1,6% zzgl. 20% Ust und Barauslagen vom Kaufpreis.

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 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.

In Entsprechung des KschG wird auf eine Doppelmaklertätigkeit und auf ein wirtschaftliches Naheverhältnis hingewiesen.

Besuchen Sie auch unsere Homepage WWW.RIWOG.AT mit weiteren aktuellen TOP-Objekten! RIWOG - Real Estate Management GmbH Börsegasse 12, 1010 Wien www.riwog.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. 60,06 m²
Balkonfläche:	ca. 12,59 m²
Etage:	2. Etage
Zimmer:	3
Bäder:	1
WCs:	1
Balkone:	1

Nutzungsart:	Wohnen, Anlage
Beziehbar:	ab sofort
Eigentumsform:	Wohnungseigentum in Entstehung
Mobiliar:	Küche
Heizung:	Fußbodenheizung, Zentralheizung
Lagebewertung:	sehr gut
Lärmpegel:	Ruhelage
Bauart:	Altbau
Zustand:	gepflegt
Baujahr:	1885
Ausrichtung:	Süden
Letzte Sanierung:	2017
Letzte Generalsanierung:	2017
Energieausweis:	
Gültig bis:	07.08.2035
HWB:	C 79 kWh/m²a
fGEE:	C 1,53

Ausstattung

Boden:	Fliesen, Parkett
Befeuerung:	Gas
Balkon:	Südbalkon / -terrasse
Fenster:	Doppel- / Mehrfachverglasung
WCs:	Toilette
Bad:	Dusche
Küche:	Wohnküche / offene Küche
Extras:	U-Bahn-Nähe, Fahrradraum

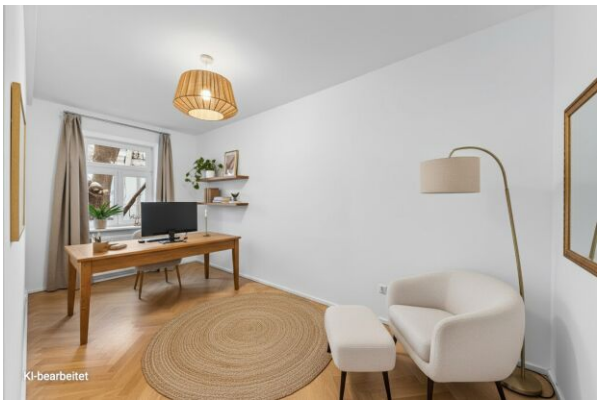
Preisinformationen

Kaufpreis:	370.000,00 €
Kaufpreis pro m²:	6.160,51 €
Betriebskosten:	138,10 €
Reparaturrücklage:	20,78 €
Liftkosten:	18,72 €
Umsatzsteuer:	15,68 €
Monatliche Gesamtbelastung:	193,28 €

Grundbucheintragungsgebühr:	1,1 %
Grunderwerbsteuer:	3,5 %
Vertragserrichtungskosten:	Kaufvertragserrichtung & Treuhandabwicklung: Kanzlei Engin Deniz, Kosten 1,6% zzgl. 20% Ust und Barauslagen vom Kaufpreis
Provision:	3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Weitere Fotos





Arbeitszimmer



Arbeits/-Gästezimmer







Außenansicht



Eingangsbereich



Treppenhaus



Lift

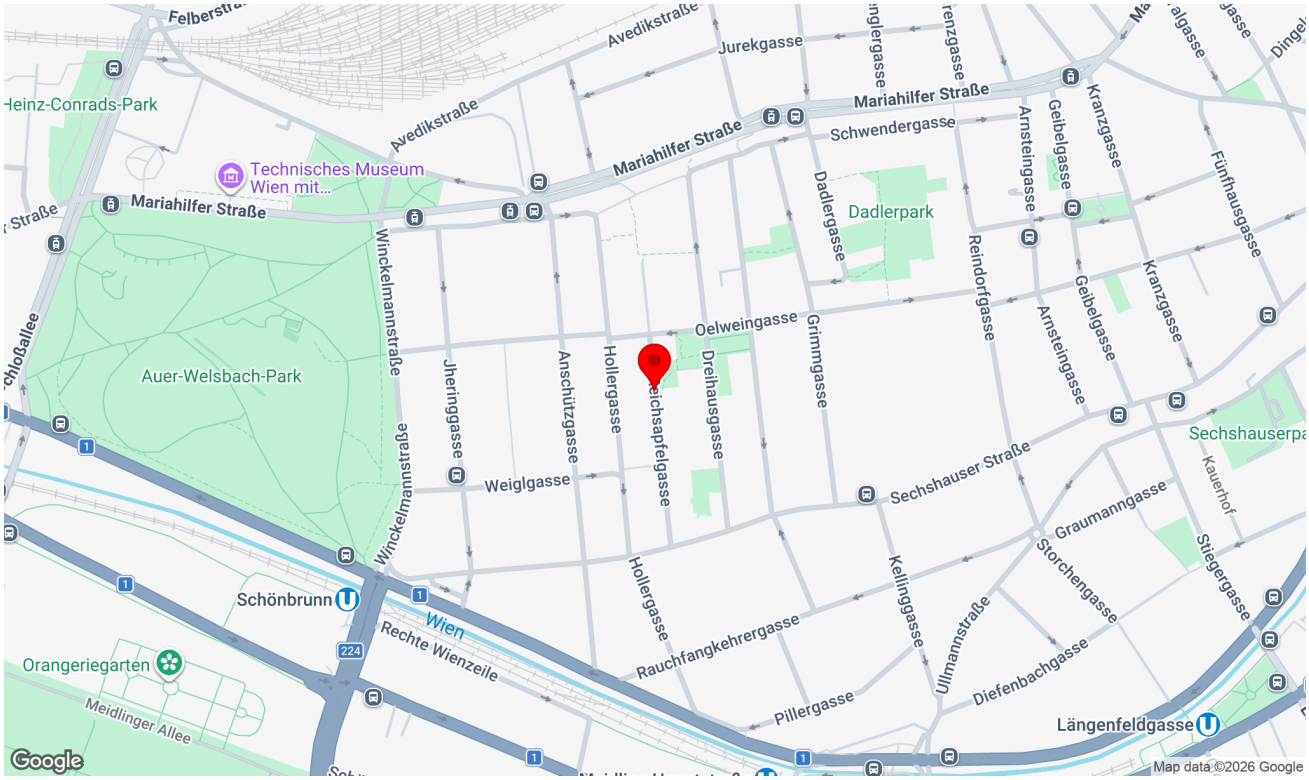


Fassade



Lage

Reichsapfelgasse, 1150 Wien



Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

Gesundheit

Arzt	250 m
Apotheke	250 m
Klinik	750 m
Krankenhaus	1.750 m

Nahversorgung

Supermarkt	250 m
Bäckerei	250 m
Einkaufszentrum	750 m

Verkehr

Bus	250 m
U-Bahn	500 m
Straßenbahn	500 m
Bahnhof	500 m
Autobahnanschluss	3.500 m

Kinder & Schulen

Schule	250 m
Kindergarten	250 m
Universität	750 m
Höhere Schule	1.500 m

Sonstige

Geldautomat	500 m
Bank	500 m
Post	500 m
Polizei	750 m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Pläne

RIWOG

TOP 9

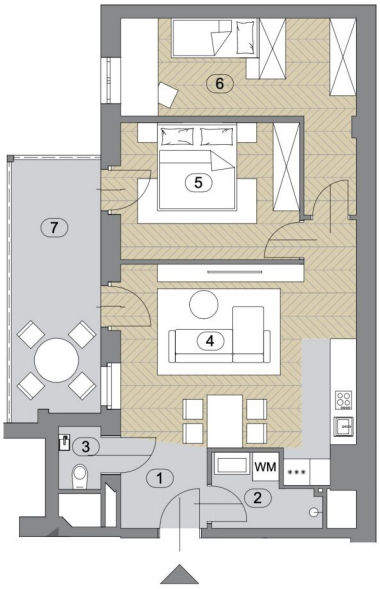
Reichsapfelgasse 19
1150 Wien

Wohnfläche	60,06 m²
Balkon	12,59 m²

1	Vorraum	3,54 m²
2	Bad	3,49 m²
3	WC	1,37 m²
4	Wohnküche	24,32 m²
5	Zimmer	12,62 m²
6	Zimmer	14,72 m²
7	Balkon	12,59 m²



RIWOG Real Estate Management GmbH
Börsegasse 12, 1010 WIEN



Parkett Fliesen

Die in der Plandarstellung dargestellte Möblierung ist schematisch und dient ausschließlich zur Illustration. Bitte beachten Sie, dass dieser Verkaufsplan lediglich zu Informationszwecken dient. Wir übernehmen keine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit oder Aktualität der darin enthaltenen Informationen.

N

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