Reichsapfelgasse, 1150 Wien | Wohnung | Objektnummer: 55664

ALTBAU-BALKONWOHNUNG in HOF-RUHELAGE | MODERN SANIERT | Ca. 2 Min. zur U4 SCHÖNBRUNN | Ca. 15 Min. in den 1. Bezirk





Ihr Ansprechpartner

Enrico Gratian Adel

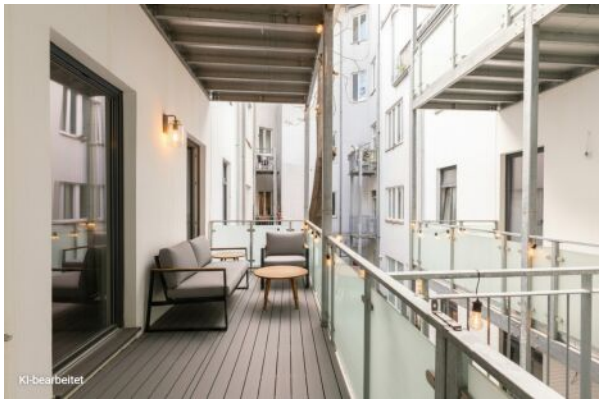
Teamleiter | Immobilienmakler

+43 660 / 55 44 582

enrico.adel@riwog.at

www.riwog.at

ALTBAU-BALKONWOHNUNG in HOF-RUHELAGE | MODERN SANIERT | Ca. 2 Min. zur U4 SCHÖNBRUNN | Ca. 15 Min. in den 1. Bezirk





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.

HAUS:

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

HIGHLIGHTS

- **RUHELAGE & GRÜNBLICK (Parkblick)**
- **SCHÖNBRUNN (U4)** in 8 Min. erreichbar
- Nur **15. Min** 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 10, Top 11, Top 19

INFOS ZUR WOHNUNG

- **WOHNFLÄCHE**: ca. 74,02m²
- **BALKON:** ca. 12m²
- **LOGGIA:** ca. 4m²
- **ZIMMER**: 3
- **GESCHOSS**: 1. OG mit Lift
- **BEZIEHBAR**: ab sofort
- **BADEZIMMER**: 1x mit Wanne
- **WC**: separat
- **VORRAUM**: Ja
- **KÜCHE:** voll ausgestattet mit allen Geräten
- **WASCHMASCHINENANSCHLUSS:** In der Küche
- **HEIZUNG:** Fußbodenheizung (Gaszentralheizung)
- **FAHRRADABSTELLMÖGLICHKEIT:** Ja
- **AUSSTATTUNG:** Echtholzparkettboden, Moderne Küche (Kochfeld, Backrohr, Dunstabzug, Kühlschrank..), Gegensprechanlage mit Türöffner
- **VERKEHRSANBINDUNG:** U-Bahn-Station U4 „Schönbrunn " nur ca. 2 Minuten entfernt, Bus 57A und Straßenbahn 5, 9, 18, 49, 52 sowie 60 in Gehweite
- **INFRASTRUKTUR:** zahlreiche Geschäfte des täglichen Lebens befinden sich in unmittelbarer Nähe (BIPA, BILLA, Schwendermarkt).
- **HWB:** Wird noch bekannt gegeben

KAUFPREIS: € 445.000,—

BETRIEBSKOSTEN INKL. LIFT (OHNE RÜCKLAGE): € 193,27

Heizkosten werden zusätzlich vorgeschrieben und verbrauchsabhängig abgerechnet.

NEBENKOSTEN WELCHE VOM KÄUFER ZU TRAGEN SIND

- **PROVISION: 3% d. Kaufpreises zzgl. 20% USt.**
- **KOSTEN DER ERSTELLUNG DES Kaufvertrages (zzgl. USt und Barauslagen)**

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.

Für Pläne sowie Angaben übernehmen wir ausdrücklich keine 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

Wohnfläche:	ca. 74,02 m²
Nutzfläche:	ca. 90,4 m²
Balkonfläche:	ca. 12,11 m²
Loggiafläche:	ca. 4,27 m²
Etage:	1. Etage
Zimmer:	3
Bäder:	1
WCs:	1
Balkone:	1
Loggien:	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
Ausrichtung:	Norden
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
Fahrstuhl:	Personenaufzug
Befeuerung:	Gas
Balkon:	Nordbalkon / -terrasse
Fernsehen:	Kabel / Satelliten-TV
WCs:	Gäste-WC
Bad:	Badewanne
Küche:	Einbauküche
Extras:	U-Bahn-Nähe

Preisinformationen

Kaufpreis:	445.000,00 €
Kaufpreis pro m²:	4.922,57 €
Betriebskosten:	154,72 €
Liftkosten:	20,98 €
Umsatzsteuer:	17,57 €
Monatliche Gesamtbelastung:	193,27 €

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

Weitere Fotos





Arbeitszimmer

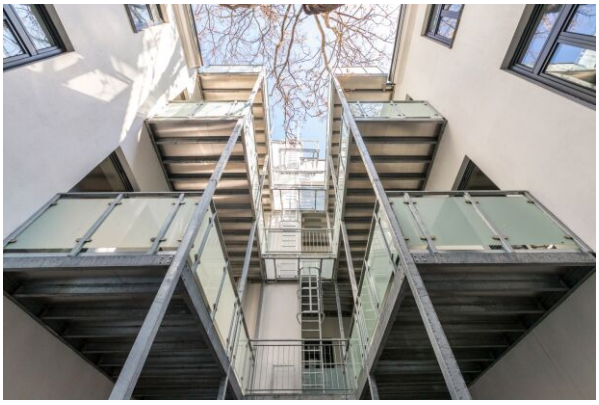


Wohnküche













RIWOG Real Estate Management GmbH
Börsegasse 12, 1010 Wien

Mail: office@riwog.at
Web: www.riwog.at

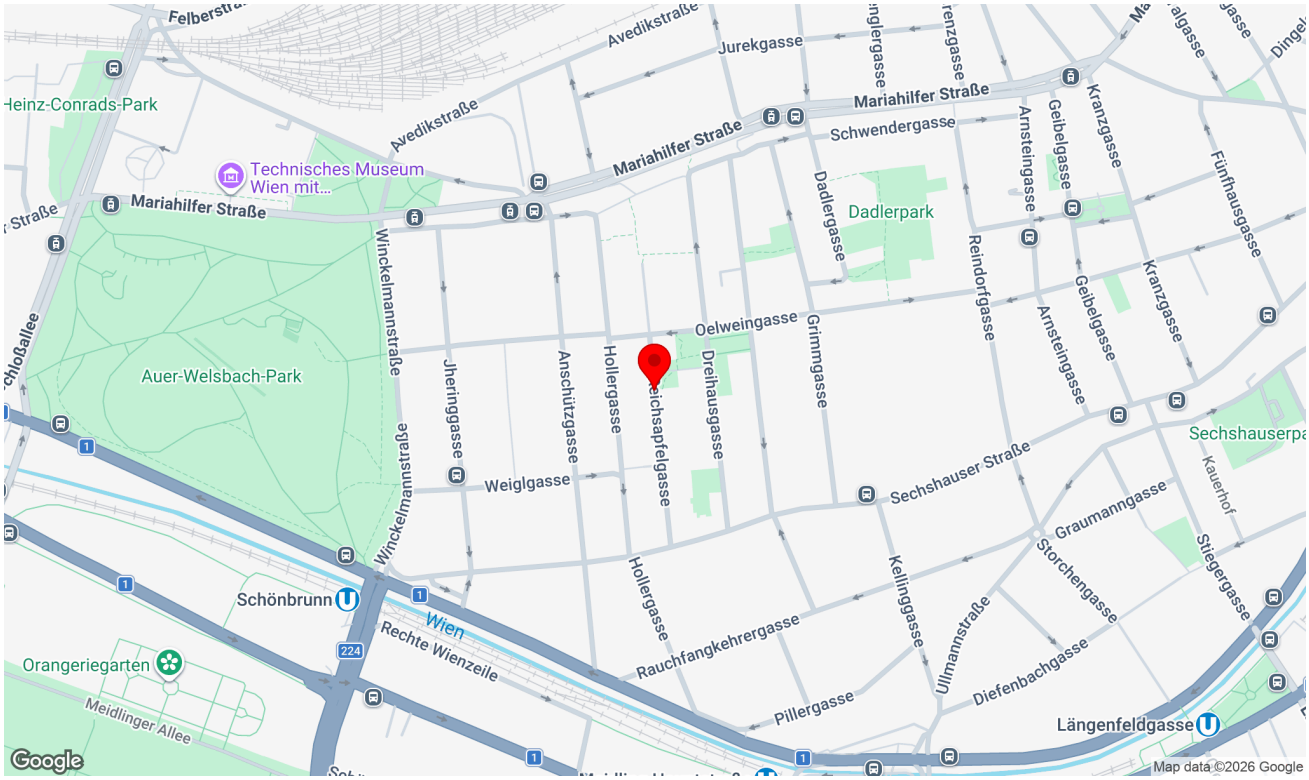
Tel.: +43 1 512 88 89
UID: ATU 64547048

FN: 318868 z
HG Wien

IBAN: AT09 2011 1842 6407 7900
BIC: GIBAATWWXXX

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 8

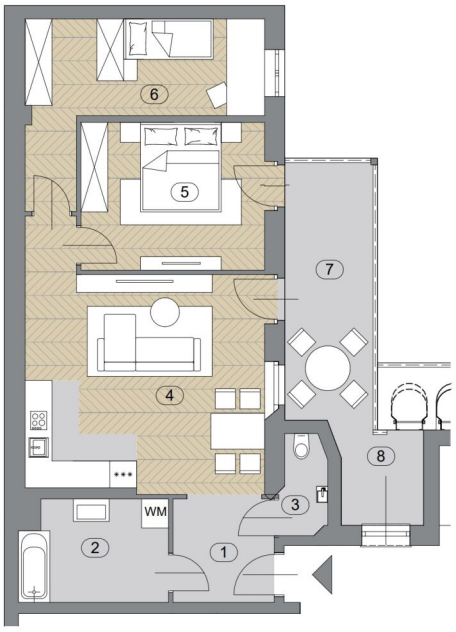
Reichsapfelgasse 19
1150 Wien

Wohnfläche	74,02 m²
Balkon	12,11 m²
Loggia	4,27 m²

1	Vorraum	5,22 m²
2	Bad	7,38 m²
3	WC	2,22 m²
4	Wohnküche	27,04 m²
5	Zimmer	13,53 m²
6	Zimmer	14,17 m²
7	Balkon	12,11 m²
8	Loggia	4,27 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