1030 Wien | Wohnung | Objektnummer: 54849

# Altbau mit effizienten Grundriss und Freifläche






Ihr Ansprechpartner

**Aurelian Tranc**

Immobilienmakler

+43 1 / 512 88 89 - 31

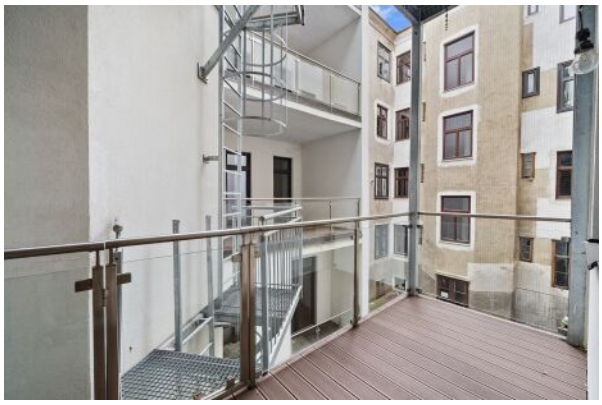
+43 681 / 811 02 578

aurelian.tranc@riwog.at

www.riwog.at

# Altbau mit effizienten Grundriss und Freifläche





## 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.

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. 59,64 m² |
| Balkonfläche: | ca. 6,78 m² |
| Etage: | MZ |
| Zimmer: | 2 |
| Bäder: | 1 |
| WCs: | 1 |
| Balkone: | 1 |

| | |
|---|---|
| Nutzungsart: | Wohnen |
| Beziehbar: | SOFORT |
| Eigentumsform: | Wohnungseigentum |
| Heizung: | Fußbodenheizung, 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

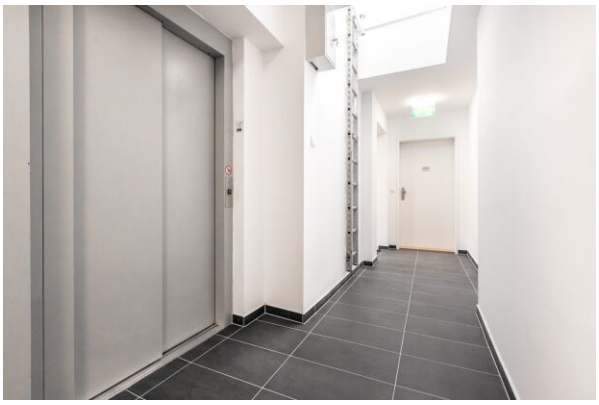
| | |
|---|---|
| Fenster: | Öffenbare Fenster, Doppel- / Mehrfachverglasung, Kunststofffenster |
| Extras: | Fahrradraum |

# Preisinformationen

| | |
|---|---|
| Kaufpreis: | 379.000,00 € |
| Betriebskosten: | 110,58 € |
| Reparaturrücklage: | 30,86 € |
| Umsatzsteuer: | 11,06 € |
| Monatliche Gesamtbelastung: | 152,50 € |

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

# Weitere Fotos

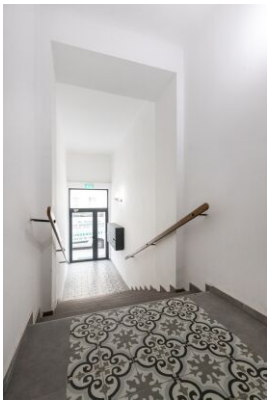




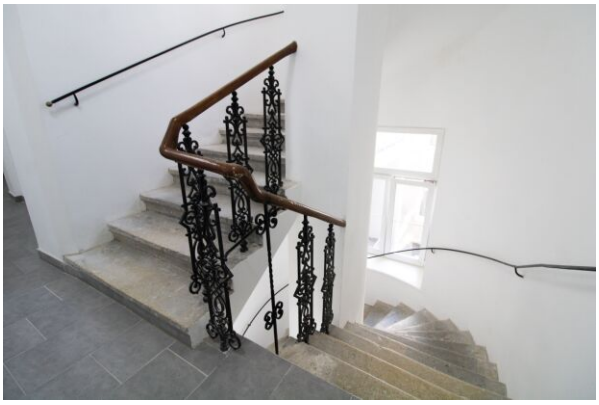


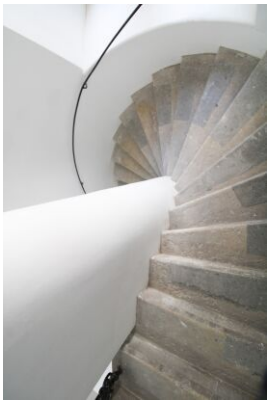






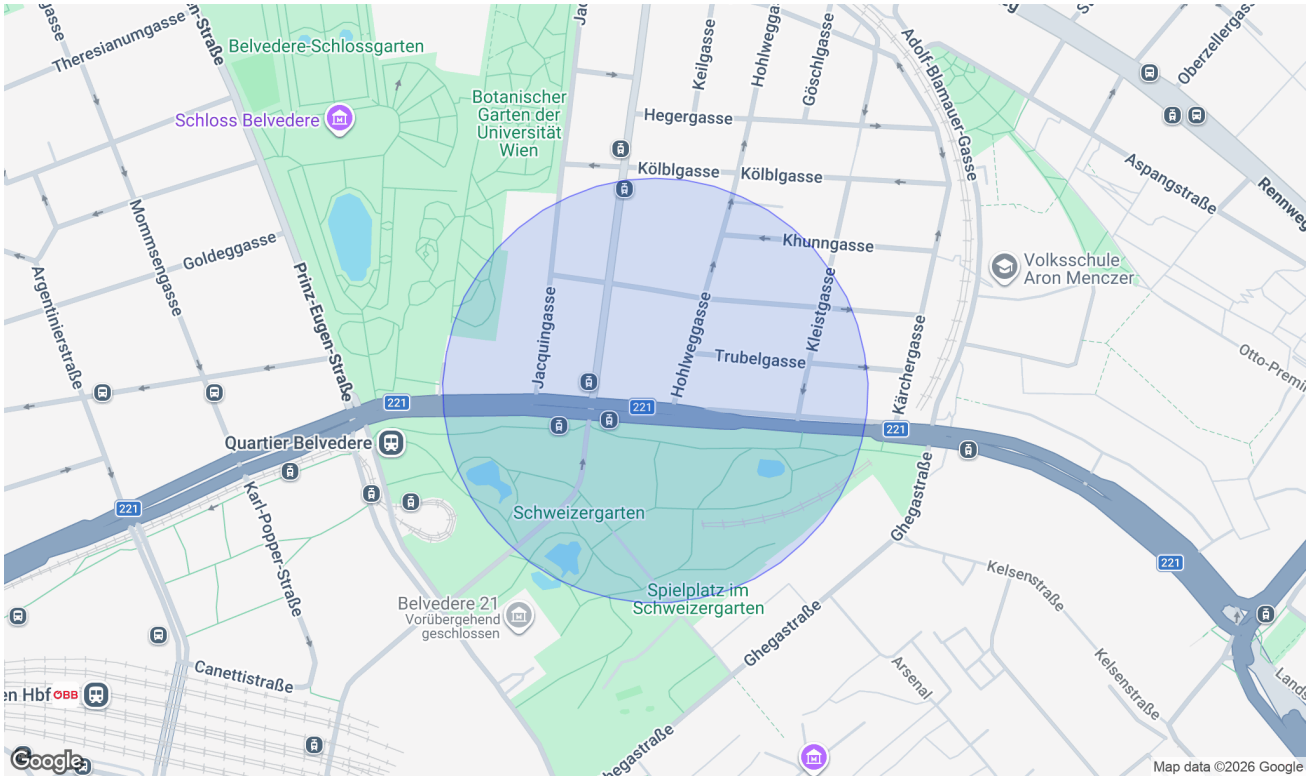
RIWOG Real Estate Management GmbH
Börsegasse 12, 1010 Wien
Mail: office@riwog.at
Web: www.riwog.at
Tel.: +43 1 512 88 89
UID: ATU 64547048
FN: 318868 z
HG Wien
IBAN: AT09 2011 1842 6407 7900
BIC: GIBAATWWXXX





# Lage

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