

Garbergasse, 1060 Wien | Wohnung | Objektnummer: 56285

GARDEN IN THE CITY - ENTZÜCKENDE GARTENWOHNUNG MIT TERRASSE - TEILMÖBLIERT UND KOMPLETTKÜCHE - NÄHE MARIAHILFER STRASSE - SOFORT BEZIEHBAR



Ihr Ansprechpartner

Enrico Gratian Adel

Teamleiter | Immobilienmakler

+43 660 / 55 44 582

enrico.adel@riwog.at

www.riwog.at

GARDEN IN THE CITY - ENTZÜCKENDE GARTENWOHNUNG MIT TERRASSE - TEILMÖBLIERT UND KOMPLETTKÜCHE - NÄHE MARIAHILFER STRASSE - SOFORT BEZIEHBAR



Lage

Garbergasse

Zum Verkauf gelangt eine ca. 2017 sanierte und entzückende Altbau Gartenwohnung mit einer sehr guten Raumaufteilung. Die Terrasse und der pflegeleichte Garten sind hofseitig in einen begrünten Innenhof ausgerichtet.

Die Wohnung ist mit Fischgrätparkettboden, Kasettentüren, Holzkastenfenstern und Stuckleisten auf der Decke ausgestattet und bietet im Schlafzimmer sogar eine Raumhöhe von ca. 3,13 Meter und betont somit den zeitlosen und beliebten Altbaucharakter mit viel Charme. Die moderne Markenküche von DAN-Küchen ist komplett ausgestattet und verbleibt so wie auch die Schränke in den Schlafzimmern sowie im Wohnzimmer in der Wohnung und ermöglicht somit einen sofortigen Einzug. Die Heizung ist eine Fussbodenheizung mittels Gasetagenheizung und sorgt für eine gleichmäßige und wohlige Wärme. Ein praktischer Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss ist ebenfalls vorhanden. Im Haus gibt es außerdem eine Möglichkeit um Fahrräder abzustellen.

Die **außerordentlich gute und beliebte Lage** der Immobilie überzeugt mit dem Standort in der Garbergasse in Fussweite zur bekannten **Mariahilfer Straße** und zum **Raimund Theater sowie zum Naschmarkt**. Freunde treffen, gemütliche Spaziergänge in den verschiedenen Parks in der Umgebung und **einzigartige Locations** entdecken – das sind nur einige der vielen Möglichkeiten der **hippen Nachbarschaft**. Die nahe gelegene **Mariahilfer Straße** und **Gumpendorfer Straße** sowie der Naschmarkt mit verschiedenen **nationalen und internationalen Lokalen** und **Einkaufsmöglichkeiten** bieten alles für den täglichen Bedarf und **Shopping Vergnügen** ohne Ende. Es erwartet Sie eine kleine **kulinarische Entdeckungsreise** in unmittelbarer Umgebung.

Eine **sehr gute öffentliche Anbindung** ist vorhanden. Die **U-Bahn Station Zieglergasse U3** ist nur 10 Gehminuten entfernt. Innerhalb von 7 Minuten zu Fuss erreichen Sie den **Westbahnhof** mit vielen

verschiedenen **Bus, Straßenbahn und Zugverbindungen** sowie der **U-Bahn Linie U6**.

INFOS ZUR WOHNUNG: Die Möblierung außer den Schränken und der Küche dient lediglich zur Veranschaulichung.

- **WOHNNUTZFLÄCHE:** ca. 58,79m²
- **ZIMMER:** 3
- **TERRASSE:** ca. 11,53m²
- **GARTENANTEIL:** ca. 14,97m² - NORDOST Ausrichtung
- **KELLERABTEIL:** 1 (Nutzrecht)
- **AUSRICHTUNG:** NORDOST-SÜDWEST
- **BAUJAHR:** Altbau ca. 1874
- **GESCHOSS:** Erdgeschoss

Mehr Details zur Aufteilung entnehmen Sie bitte aus dem Verkaufsplan.

HIGHLIGHTS:

- Besonders beliebte "TOP LAGE"
- Nähe Mariahilfer Straße und Gumpendorfer Straße
- Nähe U3 Zieglergasse und Westbahnhof
- Durchdachter Grundriss
- Gartenwohnung mitten in Mariahilf
- Teilmöbliert mit Schränken
- Moderne DAN KÜCHE mit Geräten
- Gepflegter Zustand und sofort bezugsfertig
- Frisch ausgemalt
- Fussbodenheizung
- Parkettboden
- Terrasse und Garten
- Praktischer Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss
- Raumhöhe bis zu 3,13 Meter

Kaufpreis € 495.000,-

Betriebskosten inkl. Ust. € 199,21

PROVISION: 3% zzgl. 20% Ust vom Kaufpreis

Vertragserrichter ist vorgegeben: Herr Dr. Gouhaneh, Kosten: 1,5% zzgl. Ust und Barauslagen vom Kaufpreis, zzgl. 0,3% bei Finanzierung / grundverkehrsbehördlicher Genehmigung

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.

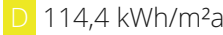

In Entsprechung des KschG wird auf eine Doppelmaklertätigkeit und auf ein wirtschaftliches Naheverhältnis hingewiesen.

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. 58,79 m ²	Nutzungsart:	Wohnen, Anlage
Gartenfläche:	ca. 14,97 m ²	Beziehbar:	ab sofort/nach Vereinbarung
Terrassenfläche:	ca. 11,53 m ²	Eigentumsform:	Wohnungseigentum
Etage:	EG	Mobiliar:	teilmöbliert
Zimmer:	3	Heizung:	Etagenheizung, Fußbodenheizung
Bäder:	1	Lagebewertung:	sehr gut
WCs:	1	Lärmpegel:	Ruhelage
Abstellräume:	1	Bauart:	Altbau
Gärten:	1	Zustand:	gepflegt
Terrassen:	1	Baujahr:	1874
		Ausrichtung:	Nordostwesten
		Energieausweis	
		Gültig bis:	11.10.2033
		HWB:	
		fGEE:	

Ausstattung

Boden:	Fliesen, Parkett	Fenster:	Doppel- / Mehrfachverglasung
Fahrstuhl:	Personenaufzug	WCs:	Toilette
Befeuerung:	Gas	Bad:	Dusche
Ausblick:	Grünblick	Küche:	Wohnküche / offene Küche
Balkon:	Nordwestbalkon / -terrasse	Extras:	U-Bahn-Nähe, Fahrradraum, Abstellraum, Gartennutzung

Preisinformationen

Kaufpreis:	495.000,00 €	Grundbucheintragungsgebühr:	1,1 %
Betriebskosten:	127,18 €	Grunderwerbsteuer:	3,5 %
Reparaturrücklage:	59,31 €	Vertragserrichtungskosten:	Vertragserrichter ist vorgegeben: Herr Dr. Gouhaneh, Kosten: 1,5% zzgl. Ust und Barauslagen vom Kaufpreis, zzgl. 0,3% bei Finanzierung / grundverkehrsbehördlich er Genehmigung
Umsatzsteuer:	12,72 €	Provision:	3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.
Monatliche Gesamtbelastung:	199,21 €		

Weitere Fotos



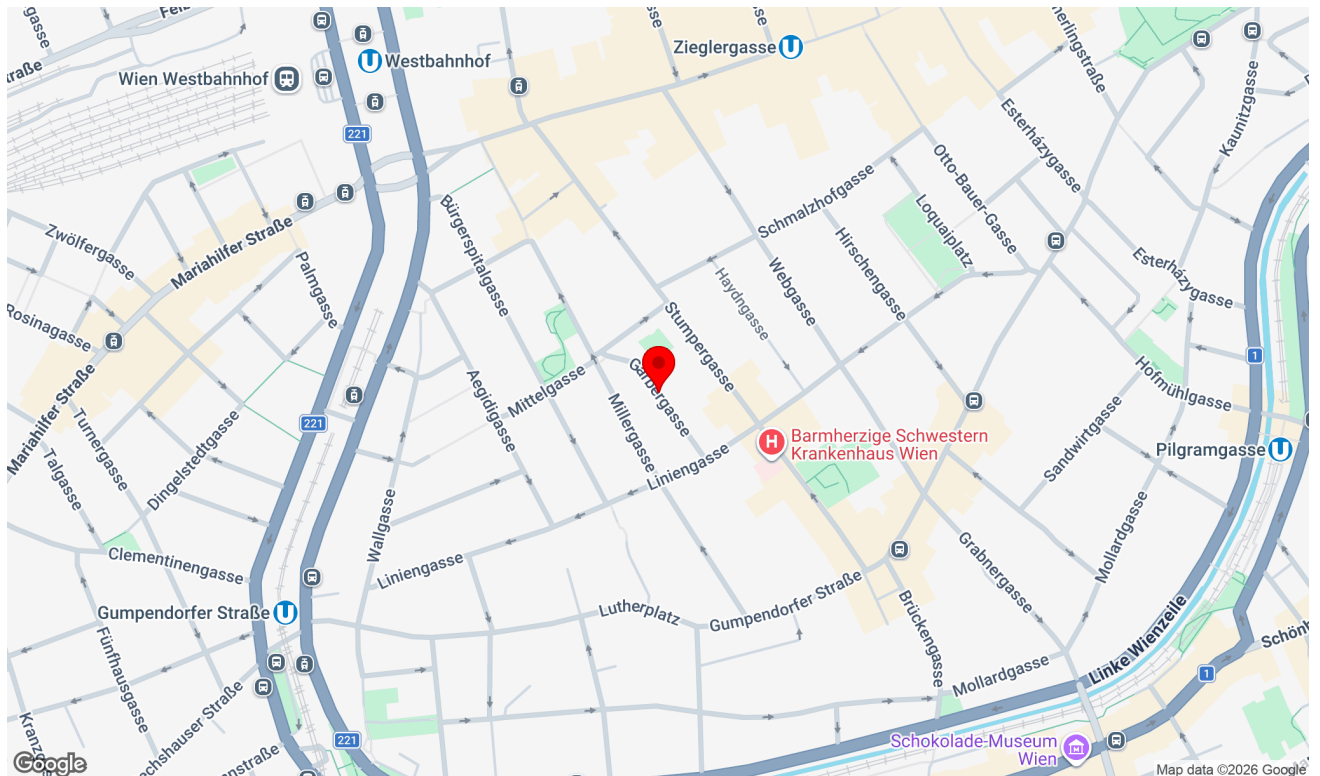






Lage

Garbergasse, 1060 Wien



Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

Gesundheit

Arzt	250 m
Apotheke	250 m
Klinik	250 m
Krankenhaus	250 m

Nahversorgung

Supermarkt	250 m
Bäckerei	500 m
Einkaufszentrum	750 m

Verkehr

Bus	250 m
U-Bahn	500 m
Straßenbahn	500 m
Bahnhof	500 m
Autobahnanschluss	4.500 m

Kinder & Schulen

Schule	250 m
Kindergarten	250 m
Universität	1.000 m
Höhere Schule	750 m

Sonstige

Geldautomat	250 m
Bank	500 m
Post	500 m
Polizei	250 m

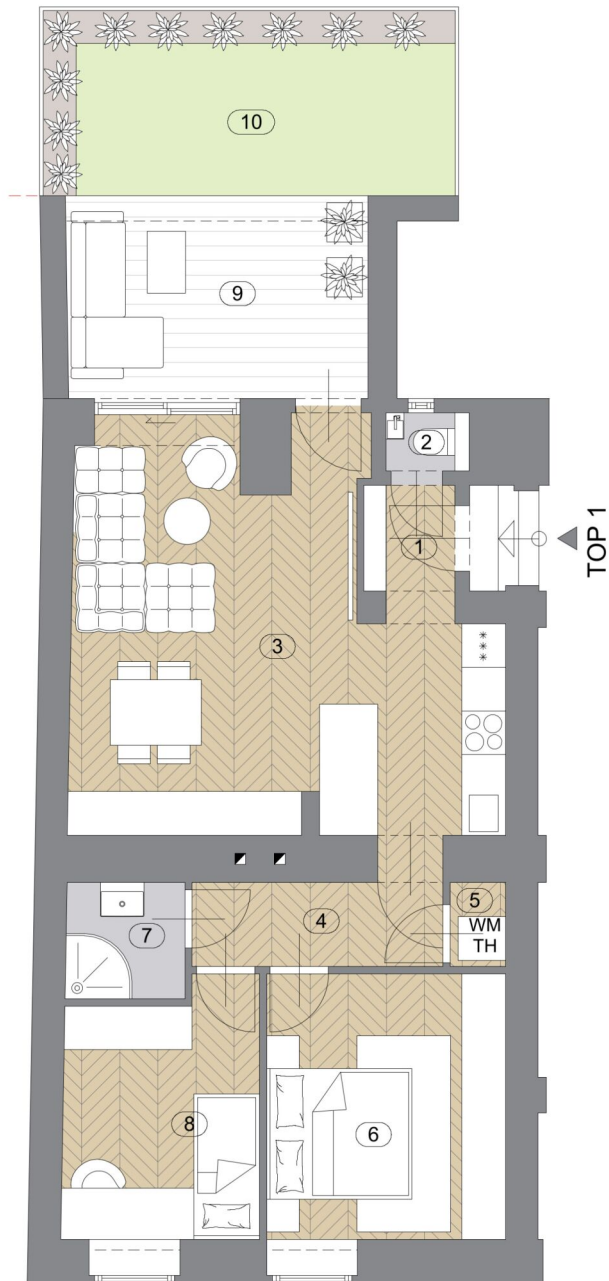
Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Pläne

TOP 1/2 Garbergasse 8 1060 Wien

Wohnfläche	ca. 58,79 m ²
Terrasse	11,53 m ²
Garten	14,97 m ²

1	Vorraum	1,81 m ²
2	WC	1,16 m ²
3	Wohnküche	28,35 m ²
4	Gang	3,55 m ²
5	AR	0,88 m ²
6	Zimmer	11,23 m ²
7	Bad	2,59 m ²
8	Zimmer	9,22 m ²
9	Terrasse	11,53 m ²
10	Garten	14,97 m ²



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