Reichsapfelgasse, 1150 Wien | Wohnung | Objektnummer: 56539

SANIERTE ALTBAU WOHNUNG MIT FREIFLÄCHE | RUHELAGE | SCHÖNBRUNN NÄHE | 360° BESICHTIGUNG





Ihr Ansprechpartner

Enrico Gratian Adel

Teamleiter | Immobilienmakler

+43 660 / 55 44 582

enrico.adel@riwog.at

www.riwog.at

SANIERTE ALTBAU WOHNUNG MIT FREIFLÄCHE | RUHELAGE | SCHÖNBRUNN NÄHE | 360° BESICHTIGUNG





Lage

Braunhirschenpark | Schlosspark Schönbrunn (U4)

Umgeben von Parks und Sehenswürdigkeiten, unweit des **Schlosses Schönbrunn** und der angrenzenden Gärten werden in diesem wunderschönem **repräsentativen Stilaltbau** spannende Eigentumswohnungen zum Verkauf angeboten. Im Jahr 2017 wurden sowohl alle Wohnungen als auch das **Haus komplett saniert**, wobei dem **Alt-Wiener Charme** weiterhin zentrales Augenmerk galt

Das Haus liegt entlang einer ruhigen Einbahnstaße direkt gegenüber eines Parks. Es sind Wohnungen mit teilweise Parkblick sowie auch Terrassen- und Balkonwohnungen in den ruhigen Innenhof verfügbar.

Die **aufstrebende Gegend** rund um die Reindorfgasse lockt mit **Pop-up-Stores**, **Designateliers** und **ausgefallenen Bars**. Neben den bekanntesten Anziehungspunkten des Bezirks wie der **Mariahilferstraße** mit Ihren vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, dem **Technischen Museum** oder dem **Theresienbad** so lassen sich auch **einzigartige Locations** wie der **Grätzlheuriger** ums Eck oder einer der **zahlreichen Parks** entspannt erkunden.

PROJEKT

- DG-Wohnungen mit Terrasse
- Wohnungen mit mindestens einer Aussenfläche
- Wohnflächen zwischen ca. 40m² und 85m²

HIGHLIGHTS

- **RUHELAGE & GRÜNBLICK (Parkblick)**
- **SCHÖNBRUNN (U4)** in 2 Min. erreichbar

- Nur **15. Min** in den **1. BEZIRK**
- **AUER-WELSBACH PARK, BRAUNHIRSCHENPARK, SCHLOSSPARK SCHÖNBRUNN** quasi vor der Haustür
- Umfangreiche **SANIERUNG DES HAUSES** und der **WOHNUNGEN** in 2017
- **FUSSBODENHEIZUNG - Hauszentralheizung**
- **BARRIEREFREIER AUFZUG**
- **FAHRRADABSTELLMÖGLICHKEIT**
- Je nach Wohnung: **BALKON, TERRASSE, GARTEN** und/oder **GRÜNBLICK** in den Park ohne direktes Gegenüber
- **Küchenzeilen inklusive Geräten bereits vorhanden**

»HIER GEHT's ZUR 360° BESICHTIGUNG«

INFOS ZUR WOHNUNG:

- **STOCKWERK**: 3. Etage mit Lift (barrierefrei)
- **BEZIEHBAR:** ab sofort
- **WOHNFLÄCHE:** ca. 69m² ohne Loggia (inkl. Loggia ca. 75m²)
- **BALKON:** ca. 11,76m²
- **LOGGIA:** ca. 5,68m²
- **MÖBLIERT:** Küche ist möbliert
- **LIFT:** Ja
- **TV/INTERNET:** z.B. MAGENTA / A1
- **BADEZIMMER:** Dusche, Handwaschbecken
- **WC:** 1x Separat
- **WASCHMASCHINENANSCHLUSS:** Im Badezimmer
- **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:** 40,44 kWh/m²a
- **KLASSE:** B

KAUFPREIS: 450.000 €

Betriebskosten: rund 214,16€ inkl. USt.

Vertragserrichter: Kaufvertragserrichtung & Treuhandabwicklung: Engin Deniz 1,6% zzgl. Ust und Barauslagen.

Provision: 3% vom Kaufpreis zzgl. 20% USt.

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. 68,77 m²
Nutzfläche:	ca. 86,21 m²
Balkonfläche:	ca. 11,76 m²
Loggiafläche:	ca. 5,68 m²
Etage:	3. 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
Energieausweis:	
Gültig bis:	07.08.2035
HWB:	C 79 kWh/m²a
fGEE:	C 1,53

Ausstattung

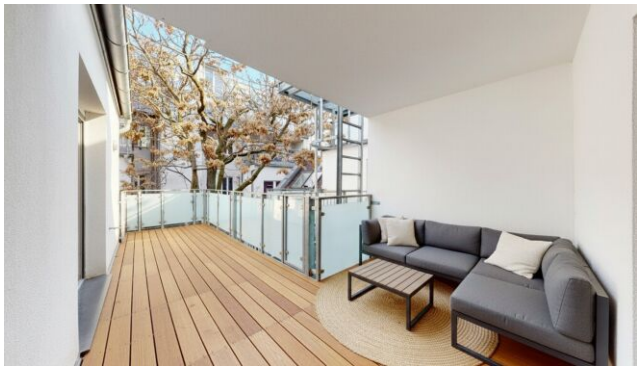
Boden:	Fliesen, Parkett
Fahrstuhl:	Personenaufzug
Befeuerung:	Gas
Balkon:	Nordbalkon / -terrasse
Räume:	WG geeignet
Fenster:	Außenliegender Sonnenschutz, Öffenbare Fenster, Rollladen, Kunststofffenster
Fernsehen:	Kabel / Satelliten-TV
WCs:	Toilette, Getrennte Toiletten
Bad:	Dusche
Küche:	Wohnküche / offene Küche
Extras:	U-Bahn-Nähe, Fahrradraum

Preisinformationen

Kaufpreis:	450.000,00 €
Kaufpreis pro m²:	5.219,81 €
Betriebskosten:	171,44 €
Liftkosten:	23,25 €
Umsatzsteuer:	19,47 €
Monatliche Gesamtbelastung:	214,16 €

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

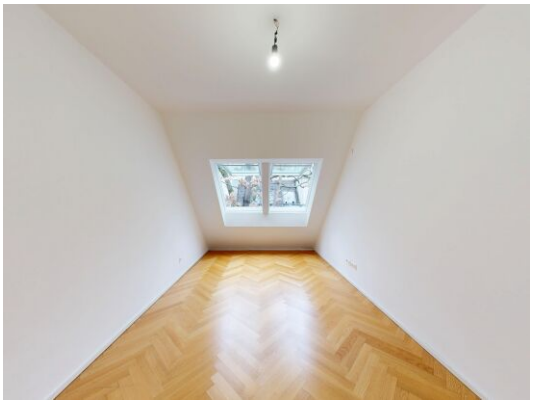
Weitere Fotos



Mögliche Einrichtung und Holzboden KI-Bearbeitet



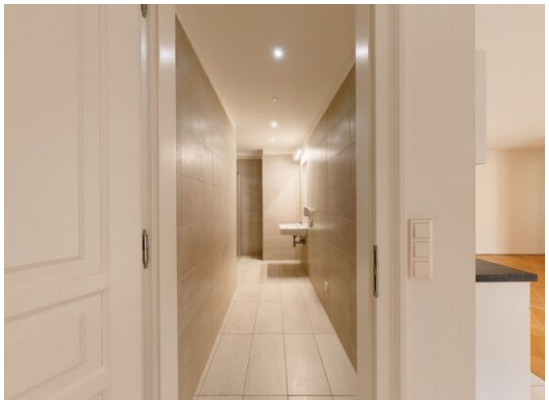
Schlafzimmer



Schlafzimmer



Kinderzimmer



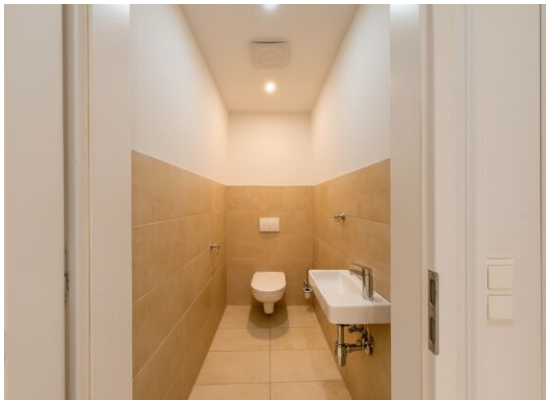
Badezimmer



Badezimmer



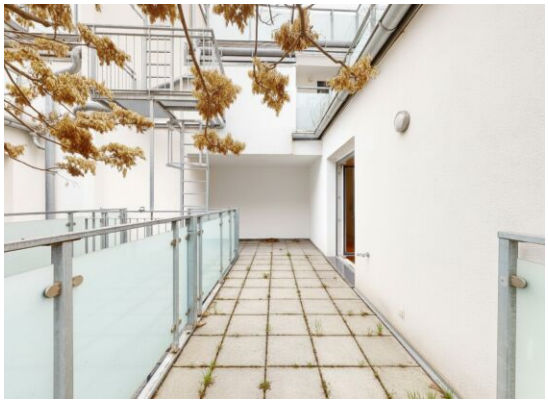
Badezimmer



WC









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



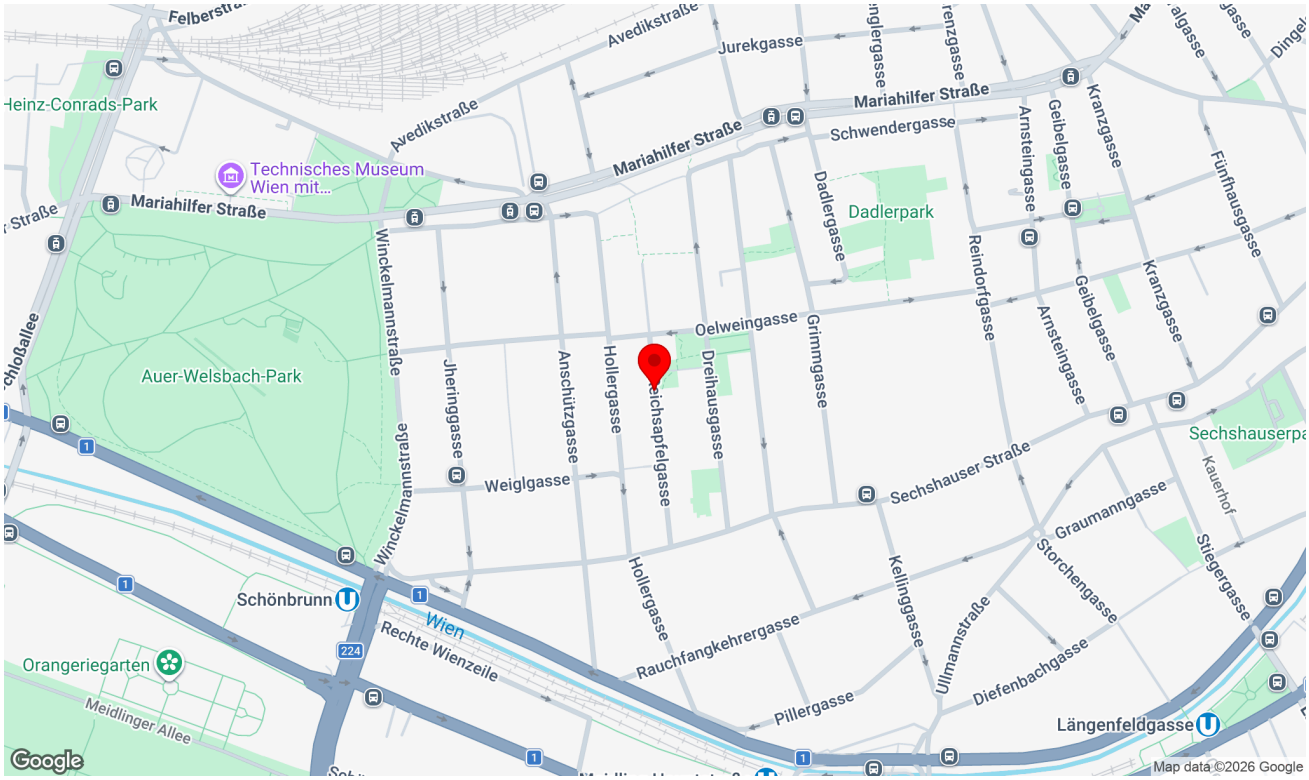




RIWOG Real Estate Management GmbH
Börsegasse 12, 1010 Wien
Mail: office@riwog.at
Web: www.riwog.at
Tel.: +43 1 512 88 89
UID: ATU 64547048
FN: 318868 z
HG Wien
IBAN: AT09 2011 1842 6407 7900
BIC: GIBAATWWXXX

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 16

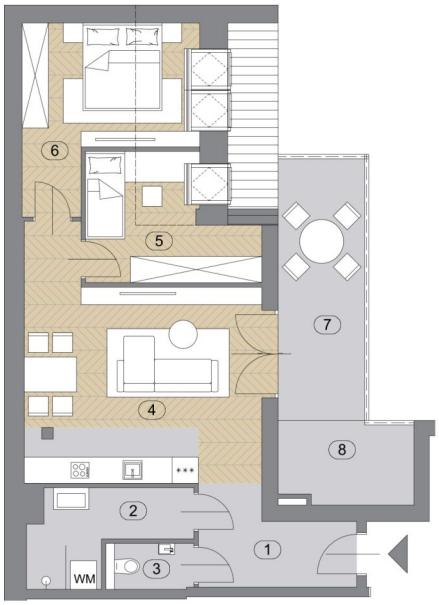
Reichsapfelgasse 19
1150 Wien

Wohnfläche	68,77 m²
Balkon	11,76 m²
Loggia	5,68 m²

1	Vorraum	6,68 m²
2	Bad	6,10 m²
3	WC	2,11 m²
4	Wohnküche	26,18 m²
5	Zimmer	11,36 m²
6	Zimmer	16,34 m²
7	Balkon	11,76 m²
8	Loggia	5,68 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