1150 Wien | Büro / Praxis | Objektnummer: 56720

SANIERTE PRAXIS | BARRIEREFREI | Ca. 2 Min. zur U4 SCHÖNBRUNN

Ihr Ansprechpartner

Enrico Gratian Adel

Teamleiter | Immobilienmakler

+43 660 / 55 44 582

enrico.adel@riwog.at

www.riwog.at

SANIERTE PRAXIS | BARRIEREFREI | Ca. 2 Min. zur U4 SCHÖNBRUNN

Lage

Braunhirschenpark | Schlosspark Schönbrunn (U4)

Umgeben von Parks und Sehenswürdigkeiten, unweit des **Schlosses Schönbrunn** und der angrenzenden Gärten werden in diesem wunderschönem **repräsentativen Stilaltbau** 19 spannende Eigentumswohnungen zum Verkauf angeboten. 2017 wurden sowohl Wohnungen als auch **Haus komplett saniert**, wobei dem **Alt-Wiener Charme** weiterhin zentrales Augenmerk galt

Das Haus liegt entlang einer ruhigen Einbahnstaße direkt gegenüber eines sehr gepflegten Parks, somit sind Wohnungen teilweise **ohne direktes Gegenüber** inkl. Grünblick 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

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

HIGHLIGHTS

- **RUHELAGE & GRÜNBLICK (Parkblick)** trotz bester Anbindung
- **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**
- **BARRIEREFREIER AUFZUG**
- **FAHRRADABSTELLMÖGLICHKEIT**
- Je nach Wohnung: **BALKON, TERRASSE, GARTEN** und/oder **GRÜNBLICK** in den Park ohne direktes Gegenüber
- Wohnungen können auf Wunsch **VOLL MÖBLIERT** übernommen werden.

INFOS ZUR WOHNUNG:

- **STOCKWERK**: Erdgeschoß (Straßenseitig & barrierefrei)
- **BEZIEHBAR:** ab sofort
- **WOHNFLÄCHE:** Ca. 40,40 m²
- **MÖBLIERT:** Die offene Küche ist möbliert
- **LIFT:** Ja
- **TV/INTERNET:** z.B. MAGENTA / A1
- **BADEZIMMER:** Dusche, Handwaschbecken
- **WC:** 1x Separat
- **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).

Die Wohnung/Geschäftslokal soll laut Wohnungseigentumsvertrag eine Genehmigung für die **Kurzzeitvermietung** (Airbnb) sowie **Praxisnutzung** erhalten.

KAUFPREIS: 185.000 €

Gesamtbelastung p.M. inkl Lift, Rücklagen und Betriebskosten i.H.v. ca.: 168,00€

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. Beispielbilder aus der Nachbarwohnung (selbe Ausstattung).

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. 40,04 m²
Nutzfläche:	ca. 40,04 m²
Etage:	EG
Zimmer:	1
Bäder:	1
WCs:	1

Nutzungsart:	Wohnen
Beziehbar:	ab sofort
Eigentumsform:	Wohnungseigentum
Mobiliar:	Küche, Bad
Heizung:	Fußbodenheizung, Zentralheizung
Lagebewertung:	sehr gut
Lärmpegel:	Ruhelage
Bauart:	Altbau
Zustand:	vollrenoviert
Ausrichtung:	Osten
Letzte Sanierung:	2017
Letzte Generalsanierung:	2017

Energieausweis:

Gültig bis:	07.08.2035
HWB:	C 69,9 kWh/m²a
fGEE:	B 1,51

Ausstattung

Boden:	Fliesen, Parkett
Fahrstuhl:	Personenaufzug
Befeuerung:	Gas
Fenster:	Öffenbare Fenster, Doppel- / Mehrfachverglasung
Fernsehen:	Kabel / Satelliten-TV
WCs:	Toilette, Getrennte Toiletten
Bad:	Dusche
Küche:	Wohnküche / offene Küche
Extras:	U-Bahn-Nähe, Fahrradraum

Preisinformationen

Kaufpreis:	185.000,00 €
Kaufpreis pro m²:	4.620,38 €
Betriebskosten:	127,96 €
Reparaturrücklage:	7,99 €
Liftkosten:	17,50 €
Umsatzsteuer:	14,55 €
Monatliche Gesamtbelastung:	168,00 €

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

Weitere Fotos

Badezimmer

WC

Außenansicht

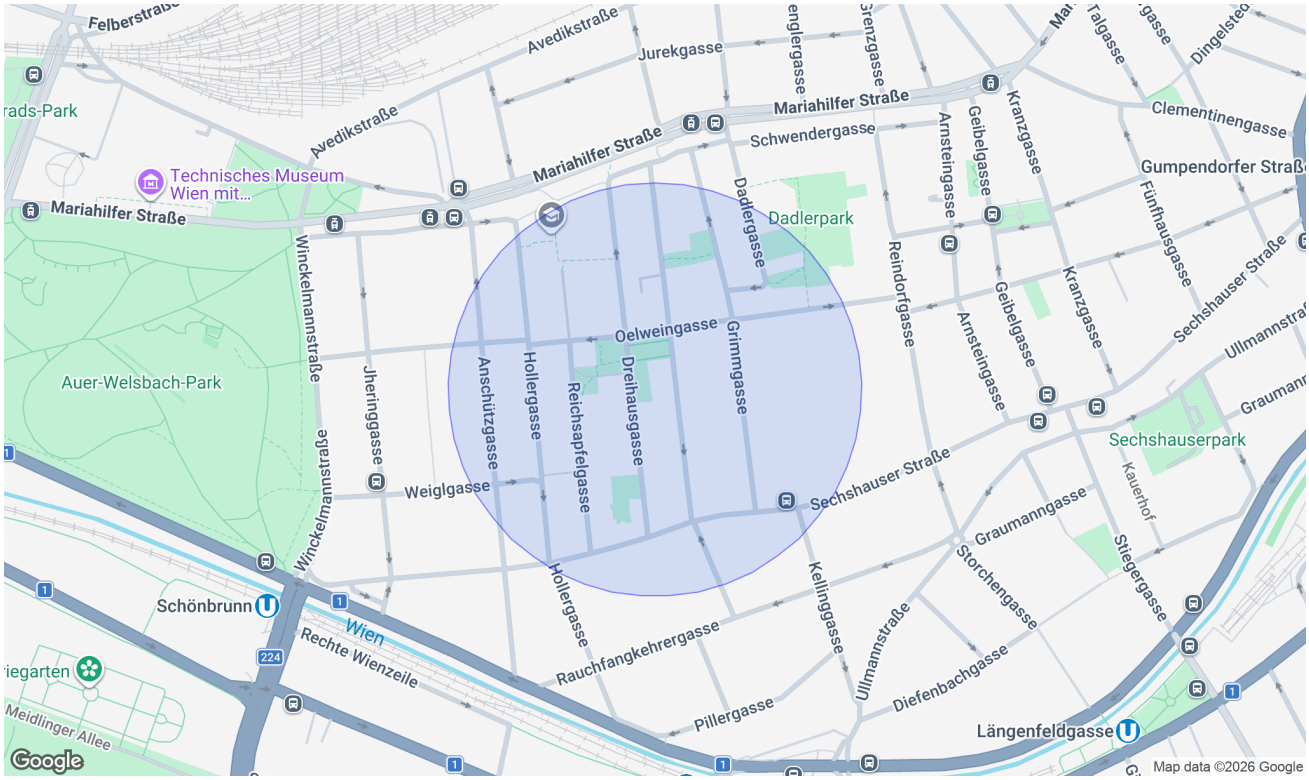
Treppenhaus

Eingangsbereich

Lift

Lage

1150 Wien



Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

Gesundheit

Arzt	500 m
Apotheke	500 m
Klinik	1.000 m
Krankenhaus	2.000 m

Nahversorgung

Supermarkt	500 m
Bäckerei	500 m
Einkaufszentrum	1.000 m

Verkehr

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

Kinder & Schulen

Schule	500 m
Kindergarten	500 m
Universität	1.000 m
Höhere Schule	1.500 m

Sonstige

Geldautomat	500 m
Bank	500 m
Post	500 m
Polizei	1.000 m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Pläne

RIWOG

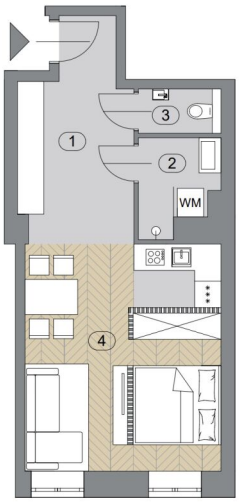
TOP 2

Reichsapfelgasse 19

1150 Wien

Wohnfläche		40,04 m²
1	Vorraum	11,51 m²
2	Bad	3,57 m²
3	WC	1,90 m²
4	Wohnen	23,06 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