1030 Wien | Wohnung | Objektnummer: 56745

Gut geschnittene 3-Zimmer Altbauwohnung im 3. Liftstock | Balkonerrichtung im Preis inkludiert





Ihr Ansprechpartner

Manuel Wagner

Teamleiter | Immobilienmakler

+43 676 / 96 89 777

manuel.wagner@riwog.at

www.riwog.at

Gut geschnittene 3-Zimmer Altbauwohnung im 3. Liftstock | Balkonerrichtung im Preis inkludiert





Lage

Schloss Belvedere / Botanischer Garten

Ein Schmuckstück aus der Gründerzeit, welches im beliebten Wiener Gemeindebezirkes Landstraße, ruhig und dennoch zentral gelegene ist, bietet eine vielfältige Auswahl an Wohnungen zum selbst gestalten.

DAS GEBÄUDE

Mit einem **wunderschönen Entree** ausgestattet, besticht das Haus mit einer **gegliederten Stuckfassade** und **detailreicher Dekorelementen.**

Der aktuelle Eigentümer wird **im Rahmen das Abverkaufs** eine **Renovierung der Allgemeinflächen** vornehmen.

Folgende Arbeiten sowie Verbesserungsmaßnahmen sind geplant:

- **Zwei Balkontürme werden errichtet und mit neuem Balkonausgang ausgestattet (Top 3 ausgenommen)**
- **Im Innenhof wird ein Rad/Müllplatz neu gestaltet. Die verbleibende Innenhoffläche wird begrünt und mit 2 Bäumen aufwertet**
- **Die offene Grundgrenze zum Nachbarn wird mit einem niedrigen Zaun abgeteilt**
- **Die Innenhoffassade wird neu weiß gemalt**
- **Stiegenhaus und die allgemeinen Zugangsbereiche werden saniert und einem einheitlichen, eleganten Gesamterscheinungsbild zugeführt**
- **Die allgemein zugänglichen Bereiche werden mit neuer Zentralschließanlage ausgestattet**
- **Die Straßenfassade wird in Teilen der Sockelzone neu gemalt und die Kellerfenster und Zugänge aktiviert**

WOHNUNGSZUSTAND

TOP 8 wird im IST-ZUSTAND verkauft. Der/die Verkäufer/in haftet weder für einen bestimmten Zustand, eine bestimmte Nutzbarkeit, einen bestimmten Ertrag noch eine bestimmte Größe des Kaufgegenstandes. Verkäuferseitig wird somit keine Gewährleistungen hinsichtlich Elektro, Wasser und Heizung in der Wohnung übernommen.

Darüber hinaus werden folgende verbesserungsmaßnahmen an dem Objekt vorgenommen:

- **Wohnungstüren werden saniert, lackiert und mit neuer Zentralschließanlage ausgestattet.**
- **Stiegenhausfenster zu den Wohnungen werden abgemauert.**
- **neue Balkonausgangstüre werden eingebaut.**

DIE LAGE

Die Liegenschaft überzeugt durch ihre **attraktive und zugleich ruhige Wohnlage im begehrten 3. Bezirk Landstraße**.

Die Umgebung ist geprägt von einer angenehmen **Mischung aus urbaner Infrastruktur und grünen Rückzugsorten** wie dem **Schloss Belvedere sowie dem Schweizergarten**.

In unmittelbarer Nähe befinden sich zahlreiche **Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf (BILLA, HOFER Fasangasse)**, **gemütliche Cafés sowie vielfältige Restaurants**. Auch **Schulen, Kindergärten und medizinische Einrichtungen** sind bequem erreichbar.

Besonders hervorzuheben ist die **ausgezeichnete Verkehrsanbindung**. Mehrere **Straßenbahn- und Buslinien sowie die nahegelegene U-Bahn (U1o. U3)** sorgen für eine schnelle Verbindung in die Wiener Innenstadt sowie in andere Bezirke.

Der **Verkehrsknotenpunkt Wien Mitte ist mit der Straßenbahn in wenigen Minuten erreichbar** und bietet mit dem **City Airport Train eine komfortable Anbindung an den Flughafen**.

Insgesamt bietet diese Lage eine ideale Kombination aus urbanem Lebensgefühl, **hervorragender Infrastruktur und hoher Lebensqualität**.

Bei den gezeigten Fotos handelt es sich teils um gestagte oder KI unterstütze Bilder. Die Wohnung wird verkauft wie liegt und steht.

Öffentliche Anbindung: **Linie O, 1, 71 | Bus 77A | SBahn R1, R3, R4, REX, S1,S2, S3, S4, S7**

Kaufpreis:
EUR 449.000.-

Nebenkosten:
Provision: EUR 16.164,-- (3% des Kaufpreises inkl. 20% USt.)

Vertragserrichtungsgebühr: RA Mag. Wolfgang A. ORSINI UND ROSENBERG, 1,5% zzgl. 20% USt + Barauslagen

Besuchen Sie auch unsere Homepage WWW.RIWOG.AT mit zahlreichen aktuellen TOP-Objekten!

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 zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Eckdaten

Wohnfläche:	ca. 67,6 m²	Nutzungsart:	Wohnen
Balkonfläche:	ca. 3,13 m²	Eigentumsform:	Wohnungseigentum geplant
Etage:	3. Etage	Heizung:	Etagenheizung
Zimmer:	3		
Bäder:	1	Lagebewertung:	sehr gut
WCs:	1	Bauart:	Altbau
Balkone:	1	Zustand:	renovierungsbedürftig
		Ausrichtung:	Osten

Ausstattung

Boden:	Fliesen, Parkett	Balkon:	Westbalkon / -terrasse
Fahrstuhl:	Personenaufzug	WCs:	Getrennte Toiletten
Befeuerung:	Gas	Bad:	Badewanne

Preisinformationen

Kaufpreis:	449.000,00 €

Grundbucheintragungsgebühr:	1,1 %
Grunderwerbsteuer:	3,5 %
Vertragserrichtungskosten:	RA Mag. Wolfgang A. ORSINI UND ROSENBERG, 1,5% zzgl. 20% USt
Provision:	16.164,00 € inkl. 20% USt.

Weitere Fotos

























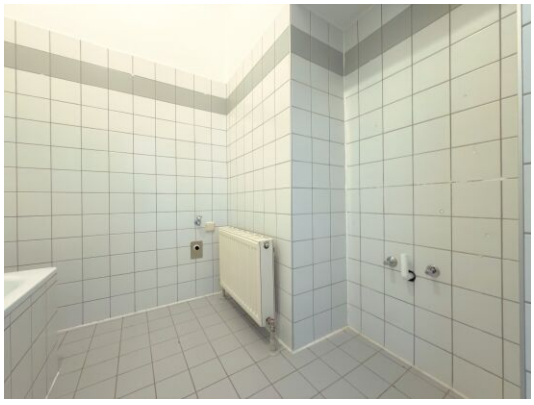
RIWOG Real Estate Management GmbH
Börsegasse 12, 1010 Wien
Mail: office@riwog.at
Web: www.riwog.at
Tel.: +43 1 512 88 89
UID: ATU 64547048
FN: 318868 z
HG Wien
IBAN: AT09 2011 1842 6407 7900
BIC: GIBAATWWXXX













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

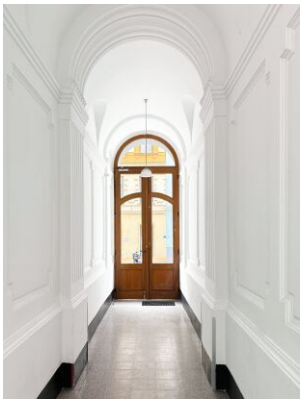
IBAN: AT09 2011 1842 6407 7900
BIC: GIBAATWWXXX

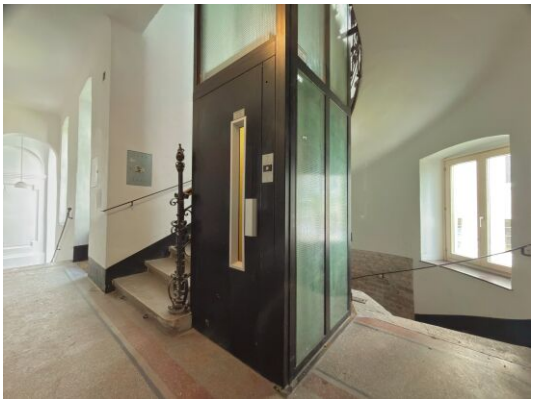






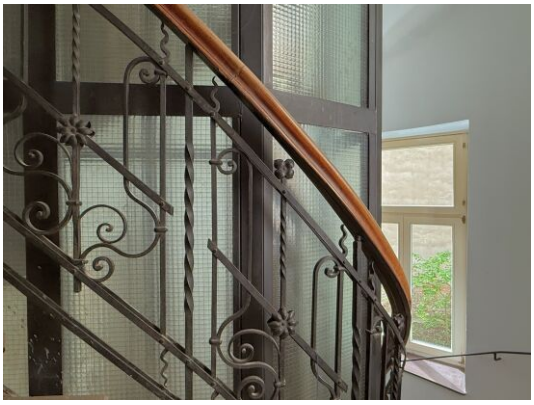


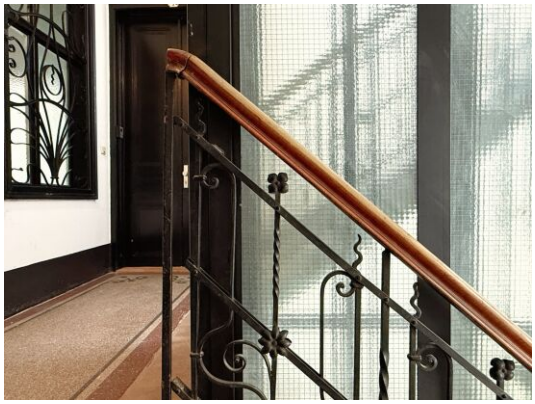


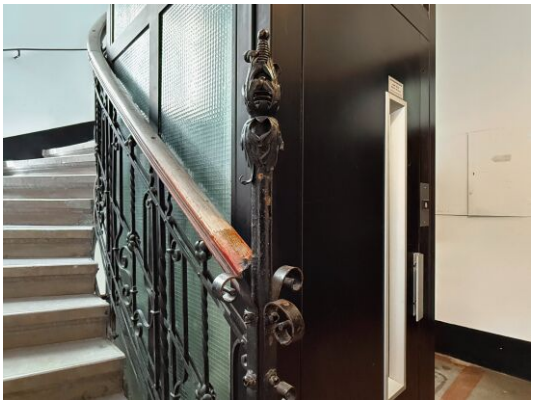


RIWOG Real Estate Management GmbH
Börsegasse 12, 1010 Wien
Mail: office@riwog.at
Web: www.riwog.at
Tel.: +43 1 512 88 89
UID: ATU 64547048
FN: 318868 z
HG Wien
IBAN: AT09 2011 1842 6407 7900
BIC: GIBAATWWXXX





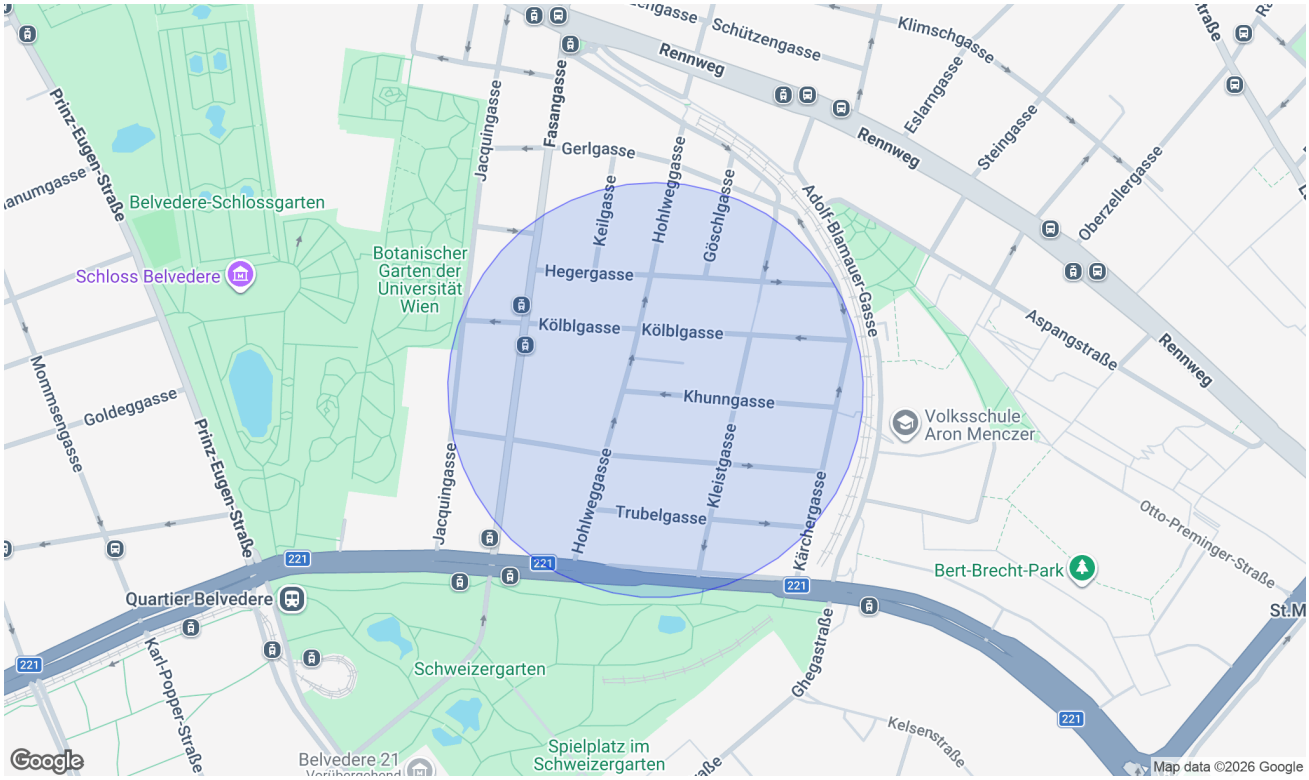




RIWOG Real Estate Management GmbH
Börsegasse 12, 1010 Wien
Mail: office@riwog.at
Web: www.riwog.at
Tel.: +43 1 512 88 89
UID: ATU 64547048
FN: 318868 z
HG Wien
IBAN: AT09 2011 1842 6407 7900
BIC: GIBAATWWXXX

Lage

1030 Wien



Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

Gesundheit

Arzt	500 m
Apotheke	500 m
Klinik	1.000 m
Krankenhaus	500 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	1.500 m

Kinder & Schulen

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

Sonstige

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Pläne



RIWOG

TOP 8
Göschlgasse 10
1030 Wien

Wohnfläche	67,60 m²
Balkon	3,13 m²

1	Vorraum	11,34 m²
2	WC	1,06 m²
3	Küche	8,93 m²
4	Zimmer	7,35 m²
5	Bad	3,82 m²
6	Wohnzimmer	22,93 m²
7	Zimmer	12,17 m²
8	Balkon	3,13 m²

RIWOG Real Estate Management GmbH
Börsegasse 12, 1010 WIEN

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