

## **Traumhafter Stilaltbau nahe U3, dem Donaukanal und den Prater-Auen**



**Objektnummer: 254189**

**Eine Immobilie von De Icco Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1030 Wien
<b>Baujahr:</b>	1900
<b>Zustand:</b>	Modernisiert
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	64,84 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	64,84 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	64,84 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 82,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	349.500,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	5.390,19 €
<b>Betriebskosten:</b>	167,87 €
<b>USt.:</b>	16,79 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

**Anton Robert De Icco**

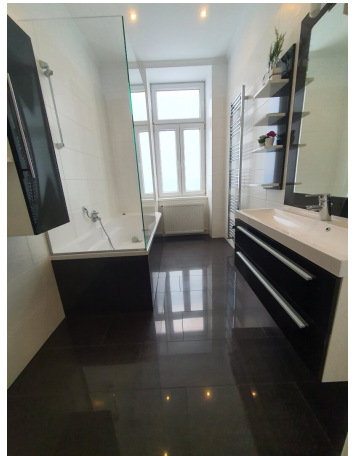
DE ICCO IMMOBILIEN  
Schlachthausgasse 22  
1030 Wien

T +43 664 381 70 61  
F +43 (0)1 25 330 338 337

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.













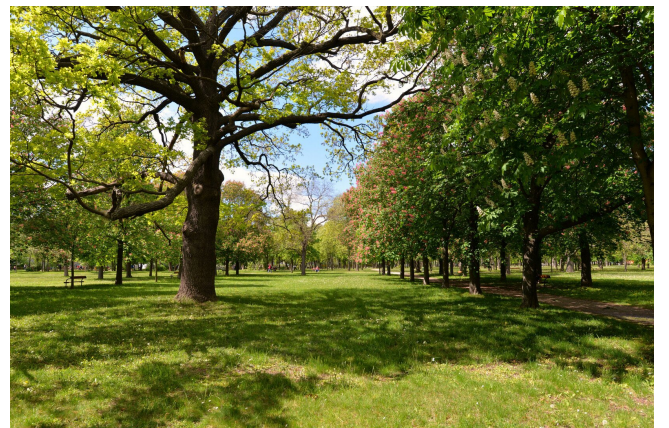


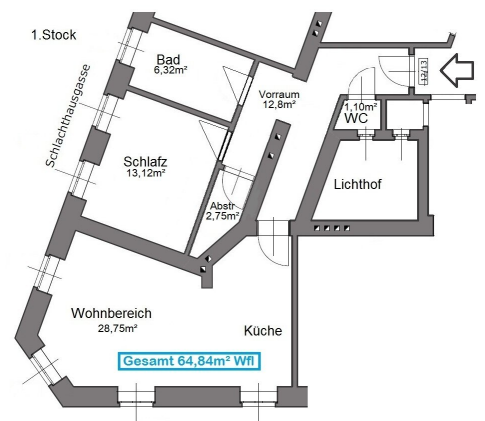




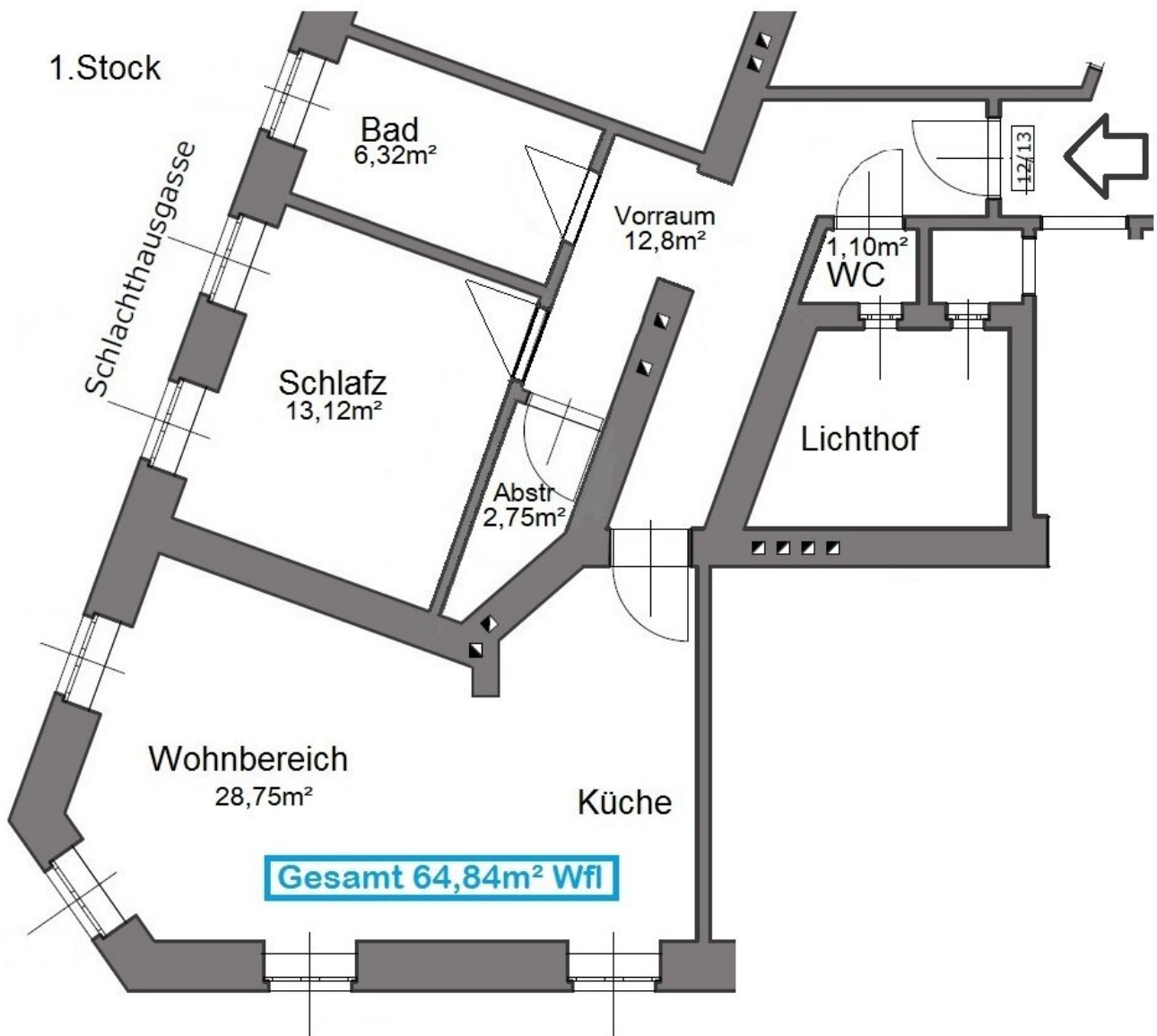








1.Stock



## Objektbeschreibung

### Wunderschöne Kleinwohnung im sanierten Stilaltbau nahe U3

Diese **wunderschöne Wohnung** befindet sich im **1.Stock, mit Lift**, eines **sanierten Stilaltbauhauses** in der Gestettengasse, Ecke Schlachthausgasse, nur 100 Meter von der **U3-Schlachthausgasse**, unweit des **Praters** und des **Donaukanals** mit seinen schönen Radwegen und Laufstrecken, auch das **Stadion Bad** ist mit einem kurzen Spaziergang erreichbar. Die **öffentliche Anbindung** erfolgt durch die **U3** Schlachthausgasse, die **Tramlinie 18**, sowie auch viele **Autobuslinien**.

Die **Wohnung** besteht aus einem **Vorraum**, von dem das **WC**, das **Bad mit Wanne und Fenster**, der **Abstellraum**, das **Schlafzimmer** und der **große Wohnbereich mit Küche** begehbar ist, der Wohnraum, das Schlafzimmer und der Vorraum sind mit **Parketten** ausgestattet, die **Küche** wurde vom **Tischler** eingebaut. Die **Tischlerküche**, die **Badmöbel** und die **Garderobe** sind im Kaufpreis inkludiert.

Im Zuge des **Dachausbaues** wurde auch ein neuer **KONE Lift** eingebaut. Garagenplätze können in der direkten Umgebung angemietet werden, das **Stiegenhaus** und der **Keller** wurden **komplett saniert** und die **Steigleitungen** wurden auch **erneuert**.

Die Straßenfassade ist eine **Stilfassade** aus der Jahrhundertwende und wurde, wie auch die **Hoffassade** 2013 **saniert**, für alle Sanierungen und den Lifteinbau wurde die Rücklage nicht herangezogen.

**Beheizt** wird die Wohnung mittels einer **Gaskombitherme**.

Der **Kaufpreis** für die Immobilie beträgt **349.500,-** Euro.

#### **Kaufnebenkosten:**

3,5 % Grunderwerbsteuer

1,1 % Grundbuchseintrag

2.000 € Kaufvertragserrichtung + Ust

3,6 % Provision inkl. 20 % Ust

Für Informationen und Besichtigungstermine stehe ich Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung!

**Termine sind auch am Wochenende möglich** unter **0664 - 38 17 061**, Anton Robert De Icco



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.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap