

**EIGENGARTEN - NEU SANIERT - GARAGE - Nähe  
Kutschkermarkt 1180 Wien**



**Objektnummer: 37355**

**Eine Immobilie von Wohnkonzept Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1180 Wien
<b>Baujahr:</b>	1992
<b>Zustand:</b>	Voll_saniert
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	51,71 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	1
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	100,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 62,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,24
<b>Kaufpreis:</b>	389.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Daniela Schachinger**

Wohnkonzept Real Estate GmbH  
Bauernmarkt 10/20a  
1010 Wien

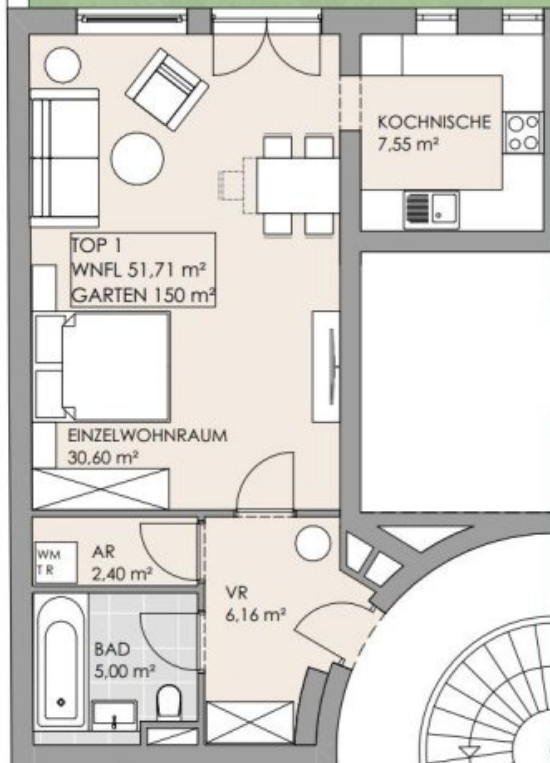




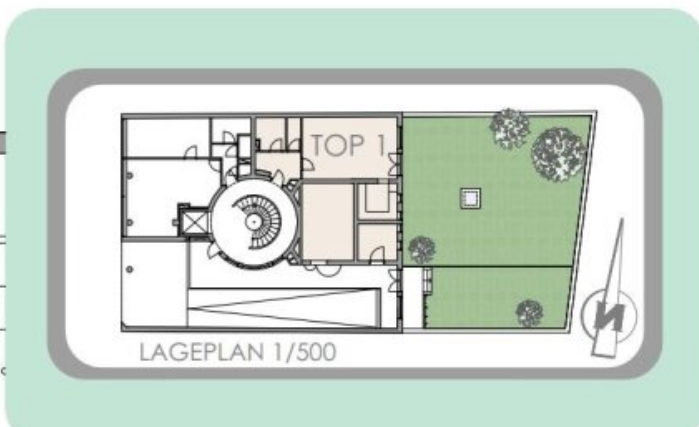








TOP 1 ERDGESCHOSS	
WNFL	51,71 m <sup>2</sup>
GARTEN	150,00 m <sup>2</sup>
EINZELWOHNRAUM	30,60 m <sup>2</sup>
KOCHNISCHE	7,55 m <sup>2</sup>
ABSTELLRAUM	2,40 m <sup>2</sup>
VORRAUM	6,16 m <sup>2</sup>
BAD/WC	5,00 m <sup>2</sup>
GARTEN	150,00 m <sup>2</sup>



LAGEPLAN 1/500



# Objektbeschreibung

**MODERNER NEUBAU mit neu sanierten Wohnungen**

**von 38m<sup>2</sup> bis 95m<sup>2</sup> Wohnflächen sowie Eigengarten/ Balkon / Terrasse**

Der modernisierte Neubau liegt in der Nähe des **beliebten Kutscherviertels sowie der Währinger Straße.**

Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte sowie Schulen in unmittelbarer Umgebung;

## **Ausstattung:**

- neu saniert
- moderne, helle Parkettböden
- weiße Sesselleisten
- sonnige Balkone/ Terrassen
- Küche (nur Anschlüsse)
- moderne, helle Bäder
- Hauszentralheizung mittels Fernwärme
- Kellerabteile inkludiert
- Fahrradabstellbereich im Haus
- schöner Neubau mit modernem Stiegenhaus

- hauseigene Tiefgarage (Stapelparker)

**Lage:**

Nähe Schubertpark und Kutschkermarkt;

gute Verkehrsanbindung durch die Straßenbahnen 9 + 42,

2 Stationen zur U-Bahn Linie U6,

Optional stehen **Stapelparker-Stellplätze (oberer oder unterer Platz)** in der hauseigenen Tiefgarage zur Verfügung.

**Kaufpreise ab:** € 255.000,-

Der Kaufvertrag ist an den Vertragserrichter Tiefenthaler Gnesda Rechtsanwälte GmbH gebunden.

Kosten für die Errichtung: 1,2% des Kaufpreises zzgl. USt., und Barauslagen;

**Für weitere Fragen oder eine Besichtigung steht Ihnen Fr. Daniela Schachinger, Dipl.-IM gerne**

**jederzeit unter 0676/39 29 019 oder ds@wohnkonzert.immo zur Verfügung.**

*Der Käufer zahlt im Erfolgsfall an die Firma WOHNkonzept Real Estate GmbH eine Käufer-Maklerprovision in Höhe von 3% des Kaufpreises zzgl. 20% Ust. Die Provision errechnet sich aus dem beurkundeten Kaufpreis. Wir halten fest, dass Ihnen dieses Objekt erstmals durch unsere Tätigkeit als Immobilienmakler bekannt wurde. Falls Ihnen dieses Objekt bereits als verkauf- oder vermietbar bekannt ist, ersuchen wir innerhalb von 3 Werktagen um Ihre schriftliche Nachricht, ansonsten gilt die Provisionsregelung als vereinbart. Ausdrücklich vereinbart wird dieser Provisionsanspruch in gleicher Höhe auch für die in § 15*

*MaklerG vorgesehenen Fälle (Unterlassung eines notwendigen Rechtsaktes wider Treu und Glauben, Abschluss eines zweckgleichen Geschäftes, Abschluss mit einem Dritten aufgrund der Weitergabe der Abschlussmöglichkeit, Ausübung eines Vorkaufs-, Wiederkaufs- oder Eintrittrechtes). Bei den Größen und Ertragsangaben handelt es sich um von Abgeber/in (Eigentümer/in bzw. Hausverwaltung) zur Verfügung gestellte Informationen. Die Angaben wurden von uns kontrolliert, eine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Letztstand müssen wir allerdings ausschließen. Es wird darauf hingewiesen, dass zwischen dem Abgeber und dem Immobilienmakler ein wirtschaftliches bzw. familiäres Nahverhältnis besteht und der Immobilienmakler auch für diesen tätig ist (Doppelmakler).*

## **TOP SANIERTES GARTENAPARTMENT IN 1180 WIEN**

Die zum Verkauf stehende **Gartenwohnung Top 1** im **Erdgeschoss** gelegen wurde soeben neu saniert und bietet eine hochwertige Ausstattung sowie einen schönen Eigengarten.

Eine Einheit im Haus wurde mit einer "Showküche" ausgestattet - diese kann jederzeit besichtigt werden und auf Wunsch eingebaut werden.

Die Wohnung wird unmöbliert verkauft.

Der modernisierte Neubau liegt in der Nähe des **beliebten Kutschkerviertels** sowie der **Währinger Straße**.

Ebenfalls zum Verkauf steht ein **Stapelparker-Stellplatz** in der hauseigenen Tiefgarage.

### **Die Wohnung Top 1 mit 51,71m<sup>2</sup> Wohnfläche besteht aus:**

- 1 Wohn-/Schlafraum (30,60m<sup>2</sup>) mit separater Küche (7,55m<sup>2</sup> - nur Anschlüsse) auf Wunsch mit Küche ausgestattet
- zentraler 6,16m<sup>2</sup> Vorraum
- kleiner Abstellraum mit WM Anschluss
- modernes 5m<sup>2</sup> Bad mit Waschtisch, Badewanne & WC

- Kellerabteil und Fahrradabstellraum
- schöner Eigengarten mit Terrasse

### **Ausstattung:**

- neu saniert
- moderne, helle Parkettböden
- weiße Sesselleisten
- große Fensterflächen
- ostseitiger Balkon
- Küche (nur Anschlüsse)
- modernes Bad mit beige Fliesen und schwarzen Armaturen mit Badewanne, Waschtisch und WC
- Hauszentralheizung mittels Fernwärme
- Kellerabteil inkludiert
- Fahrradabstellbereich im Haus
- schöner Neubau mit modernem Stiegenhaus

- hauseigene Tiefgarage

**Lage:**

Nähe Schubertpark

gute Verkehrsanbindung durch die Straßenbahnen 9 + 42,

2 Stationen zur UBahn Linie U6,

Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte sowie Schulen in unmittelbarer Umgebung;

**Energieausweis:**

HWB 62,5 kWh/m<sup>2</sup>a

Klasse C

gültig bis 21.08.2033

**Konditionen:**

**Kaufpreis:** € 389.000,-

**Betriebskosten inkl. Lift, Rücklage + Heizkosten:** € 225,82 netto

**Garagenplatz Stapelparker:** € 7.000,- (unten) sowie € 12.000,- (oben)

**Beziehbar:** ab sofort

**Provision:** 3% des KP zzgl. USt.;

Der Kaufvertrag ist an den Vertragserrichter Tiefenthaler Gnesda Rechtsanwälte GmbH gebunden.

Kosten für die Errichtung: 1,2% des Kaufpreises zzgl. USt., und Barauslagen;

**Für weitere Fragen oder eine Besichtigung steht Ihnen Fr. Daniela Schachinger, Dipl.-IM gerne**

**jederzeit unter 0676/39 29 019 oder ds@wohnkonzert.immo zur Verfügung.**

*Der Käufer zahlt im Erfolgsfall an die Firma WOHNkonzept Real Estate GmbH eine Käufer-Maklerprovision in Höhe von 3% des Kaufpreises zzgl. 20% Ust. Die Provision errechnet sich aus dem beurkundeten Kaufpreis. Wir halten fest, dass Ihnen dieses Objekt erstmals durch unsere Tätigkeit als Immobilienmakler bekannt wurde. Falls Ihnen dieses Objekt bereits als verkauf- oder vermietbar bekannt ist, ersuchen wir innerhalb von 3 Werktagen um Ihre schriftliche Nachricht, ansonsten gilt die Provisionsregelung als vereinbart. Ausdrücklich vereinbart wird dieser Provisionsanspruch in gleicher Höhe auch für die in § 15 MaklerG vorgesehenen Fälle (Unterlassung eines notwendigen Rechtsaktes wider Treu und Glauben, Abschluss eines zweckgleichen Geschäftes, Abschluss mit einem Dritten aufgrund der Weitergabe der Abschlussmöglichkeit, Ausübung eines Vorkaufs-, Wiederkaufs- oder Eintrittrechtes). Bei den Größen und Ertragsangaben handelt es sich um von Abgeber/in (Eigentümer/in bzw. Hausverwaltung) zur Verfügung gestellte Informationen. Die Angaben wurden von uns kontrolliert, eine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Letztstand müssen wir allerdings ausschließen. Es wird darauf hingewiesen, dass zwischen dem Abgeber und dem Immobilienmakler ein wirtschaftliches bzw. familiäres Nahverhältnis besteht und der Immobilienmakler auch für diesen tätig ist (Doppelmakler).*

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <500m  
Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

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

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.000m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap