

**2-Zimmer-Wohnung im Stilaltbau! Hochwertige  
Ausstattung und Altwiener Türen!**



**Objektnummer: 1770**

**Eine Immobilie von Kuhn Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1130 Wien
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	49,59 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	E 173,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	E 2,74
<b>Kaufpreis:</b>	327.294,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	74,88 €
<b>USt.:</b>	7,49 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Daniel Hartmann**

Kuhn Immobilien GmbH  
Kopfgasse 9  
1130 Wien

T 0664/536 51 60

H 0664/536 51 60

Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.

termin zur





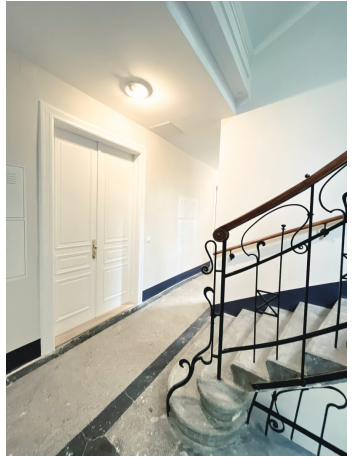










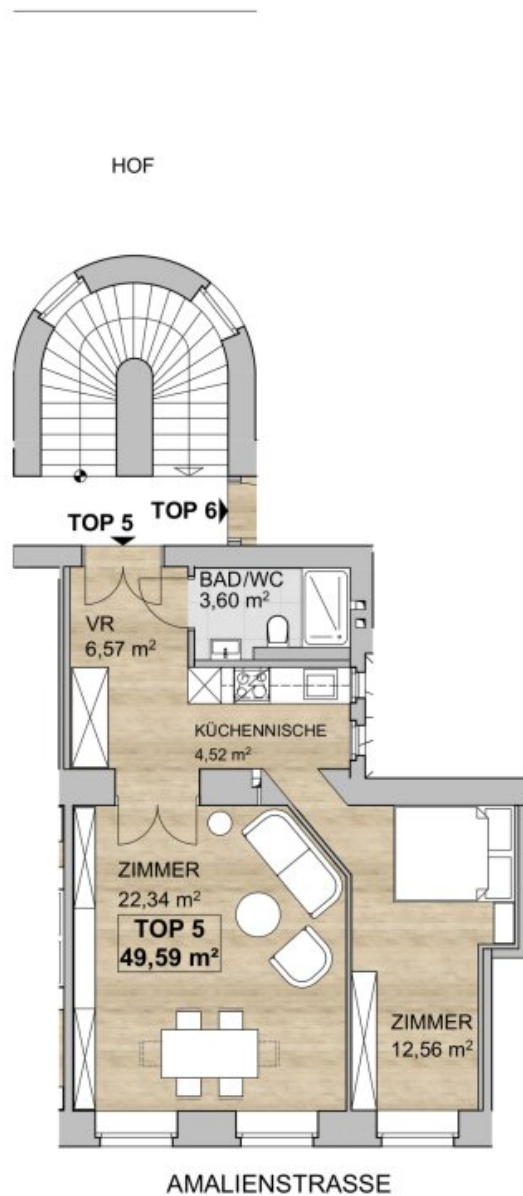






# EIGENTUMSWOHNUNG

13., AMALIENSTRASSE 28



ERDGESCHOSS

**TOP 5**

WNFL 49,59 m<sup>2</sup>

ZIMMER	22,34 m <sup>2</sup>
ZIMMER	12,56 m <sup>2</sup>
KÜCHENNISCHE	4,52 m <sup>2</sup>
VR	6,57 m <sup>2</sup>
BAD/WC	3,60 m <sup>2</sup>

**ERDGESCHOSS**

AMALIENSTRASSE

LAGEPLAN 1/500

Die im Plan eingezeichneten Möbel dienen zur Illustration, Änderungen vorbehalten, für die Herstellung von Einbaumöbel ungeeignet.

## Objektbeschreibung

### **2-Zimmer-Wohnung im Stilaltbau! Hochwertige Ausstattung und Altwiener Türen!**

Zum Verkauf gelangt diese wunderschöne, generalsanierte, ca. **49,59 m<sup>2</sup> große 2-Zimmer Altbauwohnung im Hochparterre**, in **sehr guter Lage des 13. Wiener Gemeindebezirks**.

Bei diesem Wohnhaus handelt es sich um ein klassisches Wiener Mittelzinshaus in ausgezeichnetem und umfangreich sanierten Erhaltungszustand mit gegliederter, detailreicher Fassade im Herzen von Ober St. Veit.

Diese **ideal aufgeteilte Wohnung** wird soeben final saniert und ist mit hochwertigem Fischgrät-Parkett, allen Vorrichtungen für eine traumhafte Küche inklusive und hochwertigen Fliesen im Badezimmer sowie WC ausgestattet. Die Wohnung verfügt über einen geräumigen Eingangsbereich, welche allesamt reichlich Platz für Möbel aller Art bieten. Die Zimmer verfügen über eine im Wiener-Altbau typischen Raumhöhe von 3,80 m und sind in die **Amalienstraße** ausgerichtet und daher mit viel **Tageslicht durchflutet**. Im Zuge der Sanierung **wurde das Haus auf den neusten Stand der Technik gebracht** sowie eine **neue Gasthermen** in den einzelnen Wohnungen eingebaut.

**Es werden mehrere Eigentumswohnungen in dieser Liegenschaft angeboten, welche bei Interesse gerne zugesendet werden!**

Bei konkretem Interesse erhalten Sie selbstverständlich sämtliche weiterführende Dokumente.

#### **Raumaufteilung:**

- Vorzimmer
- Badezimmer inkl. WC
- Küchennische
- Schlafzimmer
- Wohnzimmer

## **Nebenkosten**

Grundbucheintragung: 1,1% d.KP.

Grunderwerbssteuer: 3,5% d.KP.

Maklerprovision: 3% d.KP. + 20% USt.

Kaufvertragshonorar: 1,2% zzgl. Barauslagen und USt. | Die Errichtung und Durchführung des Kaufvertrages erfolgt durch die Kanzlei Tiefenthaler Gnesda Rechtsanwälte GmbH.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <2.000m

Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

Universität <1.000m

Höhere Schule <4.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <3.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <1.000m

U-Bahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap