

**EIGENTUMSWOHNUNGEN NAHE DER ALTEN DONAU!  
ERSTBEZUG NACH GENERALSANIERUNG!**



**Objektnummer: 7618/436**

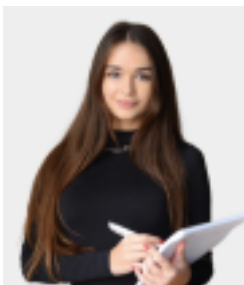
**Eine Immobilie von Vigo Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1210 Wien
<b>Baujahr:</b>	1900
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	52,67 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>E</b> 156,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 2,16
<b>Kaufpreis:</b>	297.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	62,88 €
<b>USt.:</b>	8,30 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



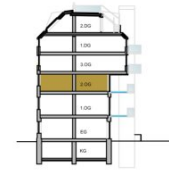
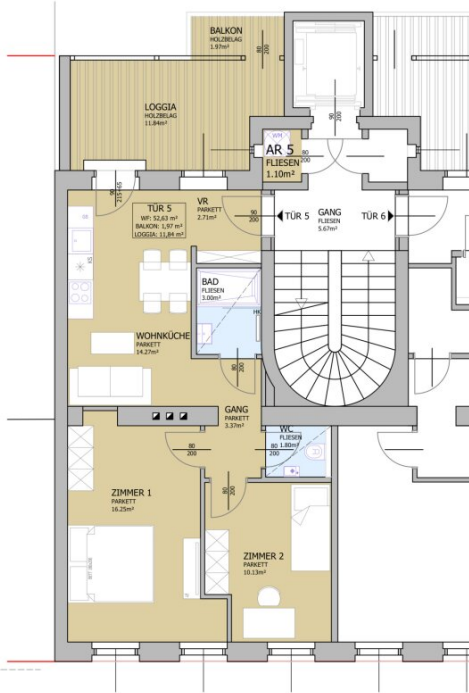
**Kateryna Skora**

Vigo Immobilien GmbH  
Bösendorferstraße 1 / 18-19  
1010 Wien

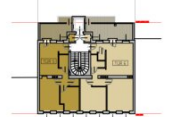








SCHNITT



LAGEPLAN

Abgehängte Decke



	TÜR 5
WNF	52,63 m <sup>2</sup>
LOGGIA	11,84 m <sup>2</sup>
BALKON	1,97 m <sup>2</sup>

**VORABZUG!**

VERKAUFSPLAN VP-MNG-2.0G-5 1:75 12.11.2020

**MENGERGASSE 12**  
1210 WIEN

**2.OBERGESCHOSS**  
TÜR 5

 ARCHITEKT NIKOLAUS HOLSTEIN  
ARCHITECTURE • INTERIORS • CONSTRUCTION

Der Einrichtungsvorschlag ist illustrativ dargestellt und erfolgt wie die Boden- und Wandbeläge, Elektro-, Sanitär- und sonstige Ausstattung laut gültiger Bau- und Ausstattungsbeschreibung.  
Die in den Plänen vorhandenen Abmessungen sind nicht für die Bestellung von Einbaumöbeln verwendbar - Naturmaße erforderlich.  
Änderungen während der Bauausführung, infolge von Behördenauflagen, haustechnischer und konstruktiver Maßnahmen vorbehalten.  
Die vorliegenden bzw. übergebenen Unterlagen und Bildarstellungen können noch durch bauliche, statische, planerische (ev. geringfügige Maßänderungen), haustechnische und behördliche Auflagen bzw. notwendige Ergänzungen, Maßänderungen und Auflagen bis zur Fertigstellung der Bestandspläne abgeändert werden.

## Objektbeschreibung

Das Altbauprojekt aus der Jahrhundertwende besteht aus einem Straßentrakt und einem Nebengebäude im Hof. Im Straßentrakt gibt es ein Kellergeschoß, ein Erdgeschoss, 3 Obergeschoße und zwei ausgebaute Dachgeschoße. Durch den Ausbau entstehen sechs neue Wohnungen in den oberen drei Geschoßen. Die bestehenden Wohnungen vom Erdgeschoss bis in das 2.Obergeschoß werden saniert und zusammengelegt. Im Nebengebäude bleiben 3 Wohneinheiten. Insgesamt entstehen 15 Wohnungen. Des Weiteren wird ein Aufzug im

Innenhof errichtet. Im Nebengebäude entstehen 3 neue Wohnungen.

Modernes Leben im Neubau an der Alten Donau? Das Projekt im 21. Bezirk bietet stilvolles Design, energieeffiziente Technologien und hochwertige Materialien.

### Projekt-Highlights:

- Projekt bereits fertiggestellt
- Altbau / Neubau / Zubau
- 11 von 12 Exklusive Eigentumswohnungen verfügbar
- Wohnfläche von ca. 27m<sup>2</sup> bis ca. 98m<sup>2</sup>
- Die meisten Wohnungen verfügen über eine Freifläche wie **Balkon, Terrasse, Loggia, Dachterrasse** oder einem **Garten**
- Schlüsselfertig, einschließlich Bäder
- Ein Fahrradabstellraum für Ihre Fahrräder

- Hochwertige Parkettböden, moderne Fliesen, Klimaanlage, Fußbodenheizung, Wärmedämmte Kunststoff-Isolierglasfenster Terrassen-/Balkontüren mit 3 Fach Isolierverglasung
- 1 bis 3 Zimmerwohnungen
- Schöne Zimmer mit festmontierte Deckenleuchten
- Erstbezug nach Generallsanierung inkl. Waschraum

Alle Wohneinheiten werden bezugsfertig übergeben. Die Ausstattung umfasst hochwertige Parkettböden, marmorähnliche Fliesen, wärme- und kältebeständige Fenster sowie Sanitärkeramik von erstklassigen Herstellern.

**Kaufpreis Eigennutzung EUR 297.000,00 --**

**Betriebskostenvorschreibung EUR 109,91**

Nebenkosten:

- Grunderwerbssteuer: 3,50 % vom Kaufpreis
- Eintragungsgebühr: 1,10 % vom Kaufpreis
- Vertragserrichtungskosten und Treuhändlerhonorar: % des Kaufpreises zzgl. 20% USt und Barauslagen
- Vermittlungsprovision: 3 % des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Wir würden uns über ein persönliches Gespräch mit Ihnen sehr freuen!

Weitere verfügbare Wohneinheiten mit zahlreichen aktuellen TOP Projekten! Mehr Details findet Sie auf unsere Homepage!



www.vigoimmobilien.at | +43 664 99 877 599

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 <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap