

## HELLE 3-ZIMMER ALTBAUWOHNUNG, SÜDLICHE AUSRICHTUNG, PERFEKTE RAUMAUFTEILUNG



**Objektnummer: 2923**

**Eine Immobilie von 16EAST Real Estate GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1030 Wien
<b>Baujahr:</b>	1900
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	67,35 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	64,71 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	3,51 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 25,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A+</b> 0,64
<b>Kaufpreis:</b>	419.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	122,34 €
<b>USt.:</b>	12,23 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

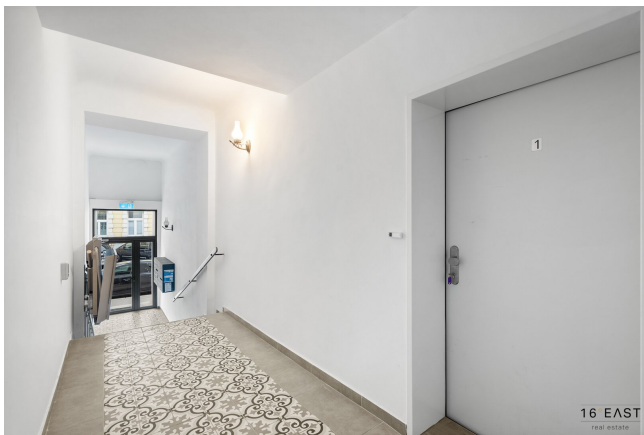


**Barbara Bacovsky**

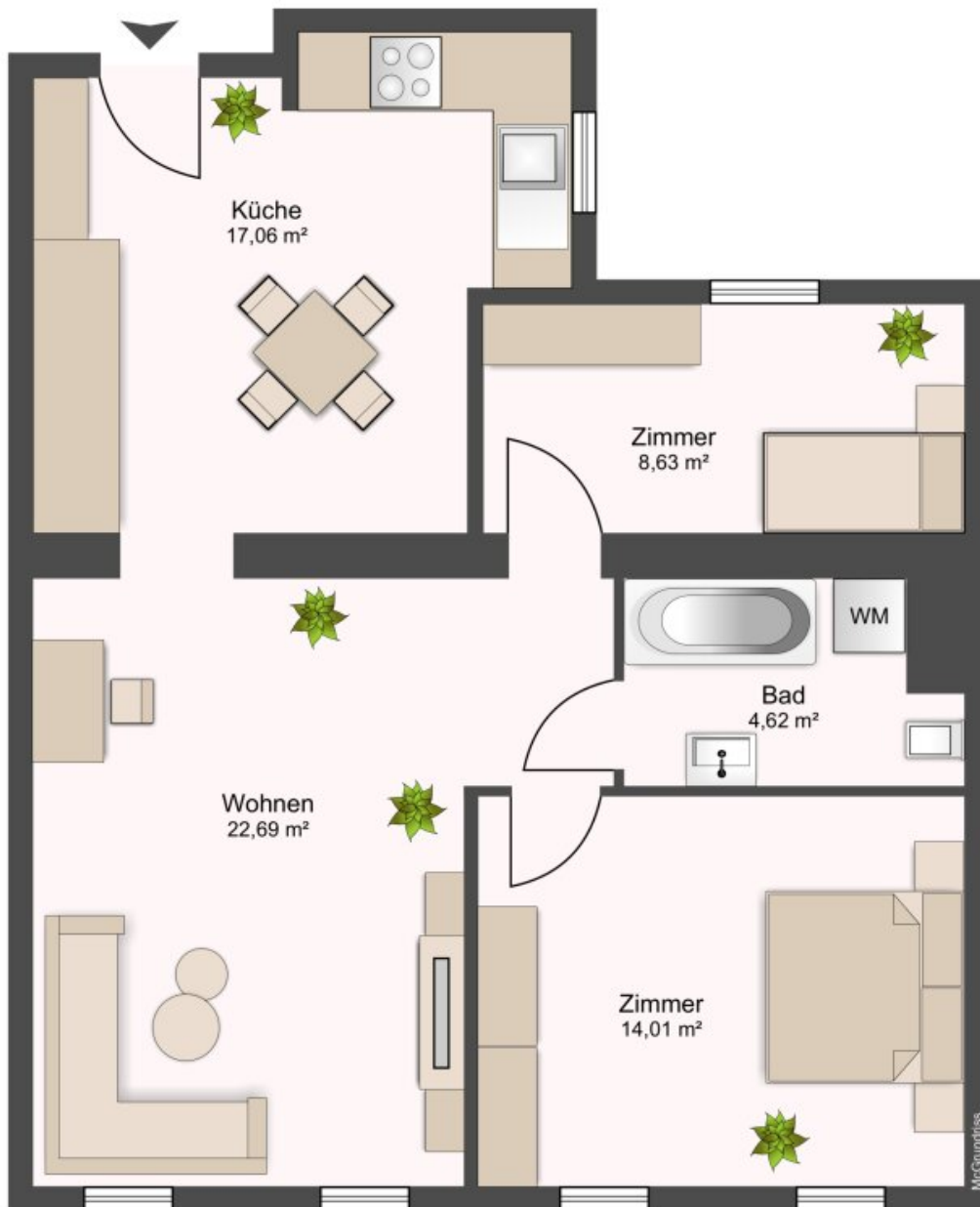
16EAST Real Estate GmbH  
Fröschelgasse 22/3











## Objektbeschreibung

In einer ruhigen Seitengasse in einer der besten Lagen des 3. Wiener Gemeindebezirks, in unmittelbarer Nähe zum Schloss Belvedere, dem Botanischen Garten und dem Schweizer Garten, stehen aktuell 21 stilvolle Altbauwohnungen sowie 4 beeindruckende Dachgeschosswohnungen in Größen zwischen 59 m<sup>2</sup> und 108 m<sup>2</sup> zum Verkauf.

Das charmante Altbau-Gebäude aus dem Jahr 1900 wurde umfassend saniert: Die Straßen- und Hoffassade sind isoliert, ein moderner Aufzug wurde eingebaut, alle Steigleitungen erneuert und das Stiegenhaus hochwertig restauriert.

Fast alle Wohnungen verfügen über attraktive Außenflächen (Balkon oder Loggia) und überzeugen durch eine durchdachte Raumaufteilung und exklusive Ausstattung.

Die Lage im Herzen des Dritten Bezirks erfüllt alle Ansprüche: Umgeben von grünen Oasen und mit direkter Nähe zum Hauptbahnhof, bietet die Umgebung eine erstklassige Infrastruktur und ein lebendiges, internationales Flair.

Die öffentliche Verkehrsanbindung ist durch den nahegelegenen Wiener Hauptbahnhof ausgezeichnet. Mit dem Auto erreichen Sie in kurzer Zeit die Autobahn, und alle wichtigen infrastrukturellen Einrichtungen befinden sich nur wenige Gehminuten entfernt.

### PROJEKT HIGHLIGHTS:

- 21 Altbauwohnungen mit Freiflächen (Loggia oder Balkon)
- 4 exklusive DG-Wohnungen mit Balkone
- 2-4 Zimmer
- Wohnflächen zwischen 59 und 114 m<sup>2</sup>
- optimales und durchdachtes Raumkonzept
- Absolute Ruhelage



## **AUSSTATTUNG:**

- **Landhausdielen** (Eiche) Parkettboden
- **Fußbodenheizung**
- Großformatige, moderne Fliesen von **Marazzi**
- Sanitäreanlagen und Armaturen der Marke: **Grohe & Laufen**
- 3-fach **isolierverglaste** ALU-PVC Fenster
- **Sicherheitstüren**
- **Klimaanlagen** im Dachgeschoss
- Lift

**Sofort beziehbar!**

## **INFOS ZUR WOHNUNG:**

- ca. 65,89 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 3 Zimmer

- 3. Etage
- Badezimmer mit Badewanne und Toilette
- südseitig
- monatliche Fixkosten: EUR 192,81

**Kaufpreis: Euro 419.000,-**

**Provision: 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.**

**VERTRAGSERRICHTER:** Herr MMag. Widerhofer, ENGINDENIZ Rechtsanwälte für Immobilienrecht GmbH

Kaufpreis von € 250.000,00 - 500.000,00 - Honorar 1,5% + 0.25% Fremdfinanzierung zzgl. USt. und Barauslagen

Kaufpreis ab € 500.000,00 - Honorar 1,25% + 0.25% Fremdfinanzierung zzgl. USt. und Barauslagen

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.

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme und stehen Ihnen jederzeit gerne für weitere Fragen und eine Besichtigung zur Verfügung.

**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 schriftliche 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.**

**Für alle Angaben sowie die Pläne, welche zur Veranschaulichung dienen, übernehmen wir keinerlei Haftung.**

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 <1.000m

Polizei <1.000m

#### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap