

**++ TOP 2 ++ WOHNEN BEIM SIEBENBRUNNENPLATZ ++  
Exklusive Altbauwohnungen teils mit Freiflächen +  
hochwertige Ausstattung+ perfekte Grundrisse, uvm.**



**Objektnummer: 276512**

**Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilienrehand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Högelmüllergasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1050 Wien
Baujahr:	1894
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	44,66 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	86,09 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche:	86,09 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Garten:	41,43 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	D 109,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,92
Kaufpreis:	298.000,00 €
Betriebskosten:	112,15 €
USt.:	11,22 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

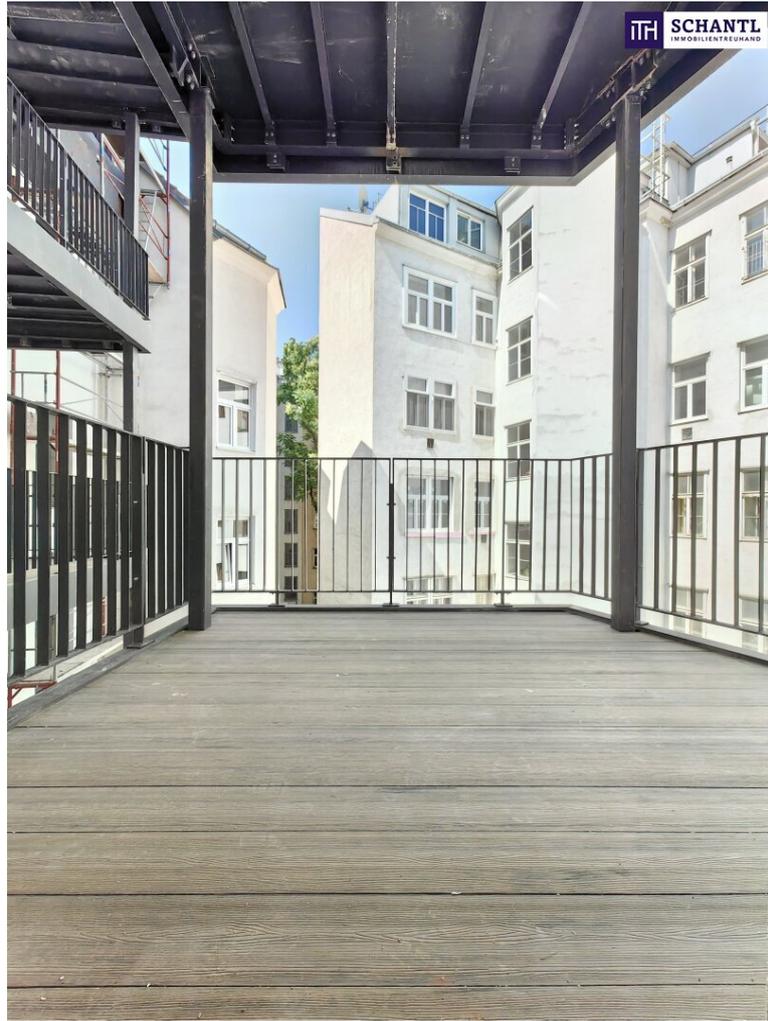
## Ihr Ansprechpartner

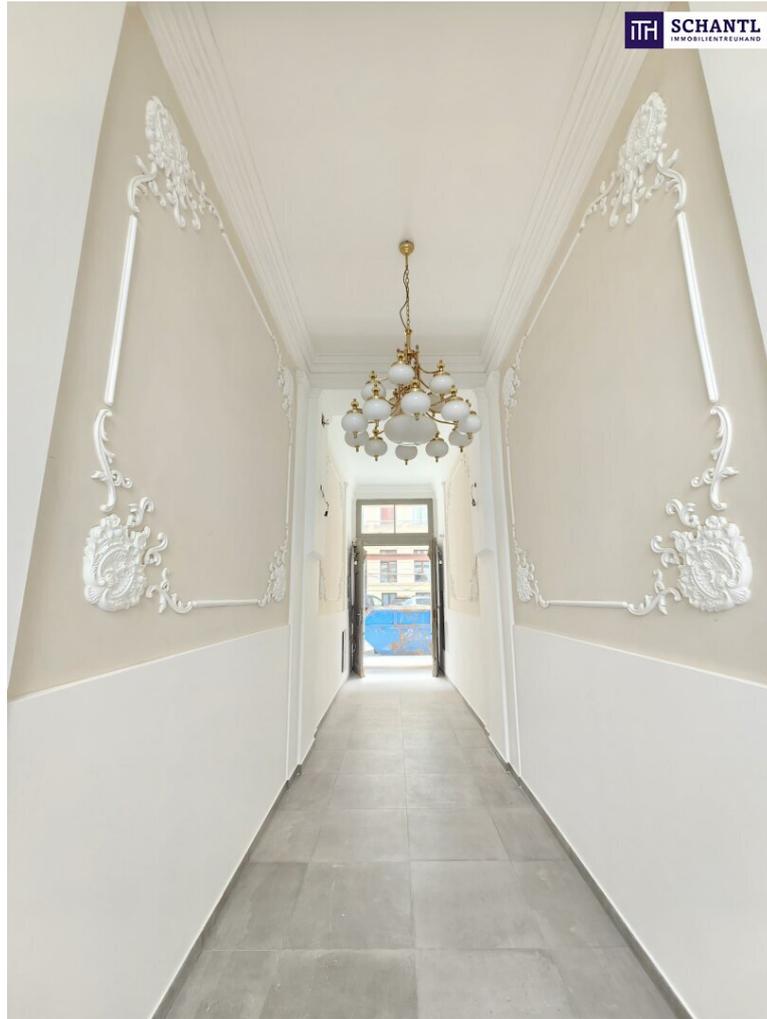


**Magdalena Tiatco-Frank**





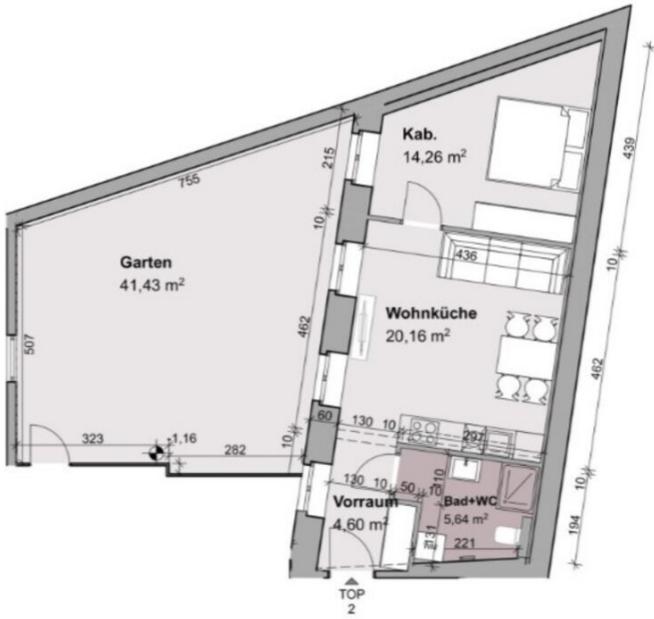






**TOP 2**

Vorraum	4,60 m <sup>2</sup>
Wohnküche	20,16 m <sup>2</sup>
Bad+WC	5,64 m <sup>2</sup>
Kabinett	14,26 m <sup>2</sup>
<b>WNFL Gesamt</b>	<b>44,66 m<sup>2</sup></b>



GESCHOSSPLAN M 1:500  
0 1 2 3 4

## Objektbeschreibung

In **ruhiger Lage**, unmittelbar beim **Siebenbrunnenplatz** gelegen, wird derzeit einem Stilaltbau aus dem Jahr 1894 neues Leben eingehaucht. Im Zuge der Sanierung werden 11 Altbauwohnungen **rundum erneuert**. Hierbei wird auf den **Erhalt der Altbaulemente viel Wert** gelegt. Angefangen von der **gegliederten Fassade**, welche sich stilvoll in die ruhige Wohnstraße einfügt, über den **neu gestalteten Hauseingang mit Stuckverzierungen** bis hin zum frisch sanierten Stiegenhaus mit **Personenlift** wird Sie diese Immobilie auf Anhieb überzeugen. Erweitert wird das Gebäude derzeit durch den Dachgeschossaufbau, welcher ein zusätzliches Regelgeschoss sowie 2 Dachgeschosse bieten wird.

Bei der Gestaltung der einzelnen Wohnungen wurde auf eine **intelligente Raumgestaltung** geachtet, die sich sowohl für Familien als auch Paaren und Singles ideal anbieten. Hier ist für jede(n) etwas passendes dabei.

Die Wohnungen werden teils durch **Freiflächen**, welche in den Innenhof gerichtet sind, erweitert. Genießen Sie hier Ihr wohlverdientes Erfrischungsgetränk nach einem anstrengenden Arbeitstag. **Auch die hochwertige Ausstattung überzeugt!** Fischgrätparkett in Eiche, hohe Parkettleisten in Weiß, geschmackvolle Fliesen sowie hochwertige Armaturen und Keramiken in Bad und WC, hohe Innentüren (2,40m) in Weiß mit Kassetten und Holzumfassungszarge, uvm. versprechen ein angenehmes Wohngefühl!

**Lassen Sie sich bereits jetzt schon von diesem großartigen Projekt mit viel Liebe zum Detail überzeugen und vereinbaren Sie noch heute Ihren persönlichen Besichtigungstermin!**

### TOP 2 - Gartentraum in Innenhoflage

#### Aufteilung:

- Vorraum mit Garderobennische
- großzügiger Wohnraum mit Küchenanschlüssen und Ausgang in den Garten
- Schlafzimmer
- Badezimmer mit Dusche
- WC

- Garten

### **Highlights:**

- hochwertige Ausstattung
- hohe Innentüren mit Kassetten und Holzumfassungszarge
- Badezimmer deckenhoch verflies mit Waschbecken, bodenebener Dusche, Waschmaschinenanschluss
- ruhige Innenhofwohnung
- eigene Terrasse

**Kaufpreis: EUR 298.000,-**

Betriebskosten inkl. Ust. und Rücklagen ca. EUR 162.51

Nebenkosten:

- Provision: 3% des KP zzgl. 20% Ust.
- Vertragserrichtung durch Frau Mag. Alexandra Serek, Fichtegasse 2a - 1010 Wien, 1,5% zzgl. 20% Ust.

Bei konkretem Interesse senden wir Ihnen sehr gerne weiterführende Dokumente zu, wie:

o Grundbuchauszug

o Wohnungseigentumsvertrag

o Nutzwertgutachten

o Eigentümerversammlungsprotokoll (Falls vorhanden) etc...

Unser Service für Sie: Wenn Sie sich für diese Immobilie entschieden haben, begleiten wir Sie gerne vom Kaufanbot weg inkl. Klärung von Sonderwünschen und der Vertragsunterzeichnung über die Wohnungsübergabe bis hin zu diversen Ummeldungen wie Strom und Gas. Entsprechende Formulare oder auch Meldezettel stellen wir Ihnen sehr gerne zur Verfügung.

Gerne unterstützen wir Sie auch bei der Finanzierung Ihres Traumobjekts und finden mit unseren langjährigen Partnern die besten Konditionen für Sie.

Vereinbaren Sie noch heute einen Termin, wir beraten Sie gerne!

Sie wollen Ihre Immobilie verkaufen? Dann sind Sie bei uns goldrichtig! Gerne beraten wir Sie kostenlos bei der Bewertung Ihrer Immobilie und präsentieren Ihnen die dafür entscheidenden Informationen und Unterlagen unverbindlich.

**[www.schantl-ith.at](http://www.schantl-ith.at)**

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 <250m

Apotheke <250m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <250m

Kindergarten <250m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <1.250m

**Sonstige**

Geldautomat <250m

Bank <250m

Post <500m

Polizei <750m

**Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <750m

Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap