

**Innovative und sehr moderne 3-Zimmer-Wohnung in
Top-Lage vom 3en Bezirk mit südöstlicher Loggia!**



Objektnummer: 3060

**Eine Immobilie von PR-IMMOBILIEN - REAL ESTATE Paunovic
Radisa (Inh. & GF)**

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Trubelgasse
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1030 Wien
Baujahr:	1967
Zustand:	Voll_saniert
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	61,00 m ²
Nutzfläche:	64,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Kaufpreis:	389.000,00 €
Betriebskosten:	85,20 €
Heizkosten:	34,38 €
USt.:	16,66 €
Provisionsangabe:	

14.004,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Radisa Paunovic

PR-IMMOBILIEN / REAL ESTATE
Rudolf-Zeller-Gasse 50-52, 8 / 8











Floor plan

- 1 Front hall
- 2 Combined kitchen/livingroom
- 3 Bedroom 1
- 4 Bedroom 2 / cabinet
- 5 Bathroom
- 6 Loggia



Objektbeschreibung

?Zum Verkauf gelangt hier eine voll sanierte und äußerst attraktive 3-Zimmer-Wohnung im 3. Bezirk mit östlicher Loggia!

Die Wohnung liegt nahe dem Schweizer Garten / Arsenal / Rennweg!

Die Wohnung hat 64 Quadratmeter an Wohnnutzfläche inkl. der 3 m² Loggia und ist sehr gut aufgeteilt (zentral begehbar).

Geheizt wird mittels einer Gaszentralheizung und es sind in jedem Raum Radiatoren aufgehängt.

Die Wohnung gliedert sich auf zwei Schlafzimmern, einer Wohnküche, Bad mit WC und Dusche und Waschmaschinenanschluss.

Eine Küche wurde bereits verbaut und beinhaltet einen Herd mit Backrohr, Geschirrspüler, Kühlschrank und Tiefkühler, sowie eine Dunstabzugshaube.

Alle Räume sind zentral begehbar. Die Zimmeraufteilung ist auch sehr gut gelungen: Vorzimmer, zwei Schlafzimmer, Wohnküche, Bad mit Dusche und WC und eine Loggia. Es wurde eine Sicherheitstür verbaut und sauber saniert. Die Wohn- und Schlafräume sind mit Eichen-Holzdielen-Böden und die Nassräume mit modernen Fliesen verlegt worden.

Entspannen Sie sich in diesem frisch saniertem Apartment oder machen Sie einen Spaziergang durch den Schweizer Garten und Belvedere Garten. Die Wohnung ist hell und sehr geräumig durch die neue Raumaufteilung nach der Sanierung. Sie ist östlich orientiert und hat 3 Zimmer.

Die Wohnung befindet sich im Ersten Liftstock.

Ein eigenes Kellerabteil ist der Wohnung zugeordnet.

Das Haus wurde 1967 errichtet und sehr gut instandgehalten.

Konditionen:

Kaufpreis: € 389.000, --

Provision: 3 % vom KP + 20 % MwSt.

Grundbuchseintragung: 1,1 % vom KP

Grunderwerbsteuer: 3,5 % vom KP

Vertragserrichtungskosten: 1,5 % + 20 % MwSt. + Beglaubigungen und Barauslagen

Wohnnutzfläche : 64m² (inkl. Loggia)

Wohnfläche : 61m²

Loggia: 3m²

3 Zimmer; 1. Stock; Aufzug vorhanden;

Baujahr: 1967;

Montaliche Kosten (Stand 09/2024):

Betriebskosten: EUR 85,20

Heizkosten: EUR 34,38

Reparaturrücklage: EUR 22,80

Liftkosten: EUR 12,60

anteilige Steuer: EUR 16,66

Gesamtkosten: EUR 171,64

******* Neben dieser Wohnung gibt es eine weitere die Sie auch erwerben können. *******

1) Trubelgasse: 61 m² + 3 m² Loggia = 64 m² inkl. Loggia für: 389.000, -- EUR

2) Kienmayergasse: 58 m² + 5 m² Loggia = 63 m² Wohnnutzfläche inkl. Loggia für: 349.000, -- EUR

Die Zweite Wohnung befindet sich in einer ruhigen Gegend und unweit von der U3 - Station Kendlerstraße entfernt, wodurch die sichere und schnelle Anbindung garantiert wird.

Diese komplett frisch sanierte 3 Zimmer Wohnung hat eine Loggia. Sie ist perfekt geschnitten und sehr geräumig und gut aufgeteilt. Im Bad wurde sehr hochwertige Fliesen verlegt und die Böden mit Eichenparkett (Dielen) verlegt. Ebenso wurde auch hier eine Sicherheitstür und eine Sicherheitstür zur Loggia verbaut.

Die Wohnung befindet sich im Mezzanin und ist südwestlich orientiert, wodurch Sie trotz niedriger Stockwerkslage hell genug ist.

Die Zimmeraufteilung: Eingangsbereich mit Vorzimmer, Bad mit Dusche und WC, Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss, Schlafzimmer, Wohnküche, Kabinett, Loggia.

Ein Kellerabteil ist der Wohnung zugeordnet.

Eckdaten:

Preis: EUR 349.000,—

EUR/m²: 5.544

Nutzfläche: 63 m²

Wohnfläche: 58 m² + Loggia mit 5 m²

Stockwerkslage: Mezzanin (Halbstock)

Aufzug vorhanden ist aber nicht notwendig

Baujahr: 1967

monatliche Kosten (Stand 09/2024):

Betriebskosten: EUR 105,06

Reparaturrücklage: EUR 53,05

anteilige Steuer: EUR 10,51

Gesamtkosten: EUR 168,62

Lage:

Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen Nebengasse, unweit von der U3-Station: Kendlerstraße. Die Anbindung ist also perfekt.

Ausserdem stehen Ihnen sehr viele kulturelle und Freizeitangebote: Breitenseer Lichtspiele (eins der ältesten Kinos in der Welt), des weiteren die Tschauenerbühne (Open-Air-Theater), quasi vor der Haustür zur Verfügung, und die reiche und bunte Vielfalt an Gastronomiebetrieben.

U3 - Kendlerstraße, Straßenbahnen: 10, 46, 49. In nur 9 Stationen oder 16 min. gelangen Sie mit der U-Bahn zum Stephansplatz.

Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs, sowie Supermärkte, Apotheken, Ärzte und Schulen befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Dienstleistung für Anleger:

Sie möchten nach Erwerb der Immobilie mit der Vermietung und eventuellen Fragen während des Mietverhältnisses nicht beschäftigt sein?

Wir stehen Ihnen mit einem Dienstleistungskonzept für Anleger zur Verfügung. Gerne

übermitteln wir Ihnen bei Bedarf die Unterlagen hierfür.

Finanzierung:

Sie suchen nach einer passenden Finanzierung für dieses Objekt?

Um Ihnen Ihre wertvolle Zeit und Ihr Geld zu sparen, stehen wir Ihnen auch hier tatkräftig zur Seite!

Gerne stehen wir Ihnen für ein unverbindliches und kostenloses Erstberatungsgespräch zur Verfügung!

Wir beraten Sie verlässlich und professionell und ersparen Sie sich Ihre kostbare Zeit mit unzähligen Bankterminen!

Kontakt:

Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Angabe der Anschrift bearbeiten können.

Wir senden Ihnen gerne weitere und detaillierte Beschreibungen, sowie Besichtigungstermine zu, sobald wir Ihre Anfrage erhalten haben.

Wir bitten Sie daher um eine Email Anfrage an: **office@pr-immobilien.at**

--

****** Two high quality renovated flats in top locations in Vienna are for sale ******

Vienna repeatedly ranked no. 1 city to live: Vienna is the world's most livable city, per rankings by the Economist Intelligence Unit (EIUI) and Mercer; Population of approx. 2 million. Stability and good infrastructure are the city's main charms for its inhabitants, supported by good healthcare and plenty of opportunities for culture and entertainment located in the very center of Europe with excellent connections.

1) Trubelgasse: 61 m² + 3 m² Loggia for 389.000, -- EUR

2) Kienmayergasse: 58 m² + 5 m² Loggia for 349.000, -- EUR

1) The first apartment (Trubelgasse):

is located in a quiet one way street, within 10 min walking distance from Belvedere Palace and the Botanical Garden. The Schweizergarten is in sight (1-2 min.). The city centre Stephansplatz) can be reached within 25 minutes by public transport and 15 minutes by car. Project Village in the 3rd district: In the immediate vicinity (150m) a new city quarter is being built with 1.900 flats, 39.000 m² of office and commercial space as well as a school and two kindergartens.

The heart of the area will be a park of approx. 2 ha. All shops for daily needs are in the immediate vicinity, due to the proximity to Fasangasse and Rennweg. Tram line 1 and 0; S-Bahn station St. Marx, Vienna Central Station (Hauptbahnhof) are nearby. Relax in this beautifully renovated apartment, take a walk through the nearby Schweizergarten or the Belvedere Palace Park, and make use of the offerings of the 3 rd Vienna district.

This bright, 3 room, east facing apartment, which has just been completely renovated, is located on the first floor in a house built in 1967. It is divided into a front hall, combined kitchen/livingroom, bedroom, cabinet, bathroom with toilet, and loggia. The bathroom is tiled, the front hall, kitchen/livingroom, bedroom and cabinet have oak parquet flooring and the apartment has a security entry door. The apartment has a cellar/basement.

Data:

Price: EUR 389.000,—

Floor space : 64m²

Living space : 61m²

Loggia: 3m²

3 rooms; 1st floor 1, elevator

Year built : 1967

Monthly costs (09/2024):

Operating costs: EUR 85,20

Heating costs: EUR 34,38

Repair reserve: EUR 22,80

Elevator costs: EUR 12,60

Value added tax: EUR 16,66

Total monthly costs: EUR 171,64

2) The second apartment (Kienmayergasse):

is located in a quiet location and just around the corner from the Kendlerstraße U3 metro station, this newly renovated 3 room flat with a loggia.

The cosy flat has been fitted with large, high quality tiles in the bathroom and toilet, all rooms have high quality oak plank parquet, a security entry door, installed triple glazed security windows and a security balcony door. The flat is located on the mezzanine floor, faces southwest and is divided as follows: front hall, combined kitchen/living room, bedroom, bathroom with shower and toilet, storeroom with washing machine connection and loggia. The flat has a cellar/basement.

Location:

The flat is located in a quiet side street, only a 1-2 minutes walk from the metro station U3

Kendlerstraße. The wide range of cultural leisure opportunities, coupled with versatile gastronomy, makes the 14th district an extremely attractive residential area. U3-Kendlerstraße, tram lines 10, 46, 49. Nine stops (16 min.) with metro line U3 to the city centre Stephansplatz. All shops for daily needs are in the immediate vicinity. Cultural variety is provided by the Breitenseer Lichtspiele (one of the oldest cinemas in the world) and the well known Tschaunerbühne (open air theatre), both within a few minutes' walk.

Data:

Price: EUR 349.000,—

Floor space : 64m²

Living space : 58m²

Loggia of 5 m²

Mezzanine floor, elevator

Year built : 1967

Monthly costs (09/2024):

Operating costs: EUR 105,06

Repair reserve: EUR 53,05

Value added tax: EUR 10,51

Total monthly costs: EUR 168,62

Contact:

For further questions and apoinments please contact mr. Paunovic Radisa: [+43 / 664 - 404 15 47](tel:+436644041547) also by Email: office@pr-immobilien.at

More objects you can find on: www.pr-immobilien.at

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://pr-immobilien-real-estate.service.immo/registrieren/de) - <https://pr-immobilien-real-estate.service.immo/registrieren/de>

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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 <750m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <750m

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <750m

Post <750m
Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <250m
U-Bahn <1.250m
Straßenbahn <250m
Bahnhof <750m
Autobahnanschluss <1.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap