

**+ BESTLAGE des 23. Bezirks + Zinshaus + PRÄCHTIGES  
Anwesen +**



20211207\_111938[1] (1)

**Objektnummer: 1587/63797**

**Eine Immobilie von "gb-direkt" Finanzberatung &  
Immobilienhandel GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Zinshaus Renditeobjekt
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1230 Wien
<b>Baujahr:</b>	2015
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Nutzfläche:</b>	637,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 30,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,70
<b>Kaufpreis:</b>	2.880.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Snezana Benes

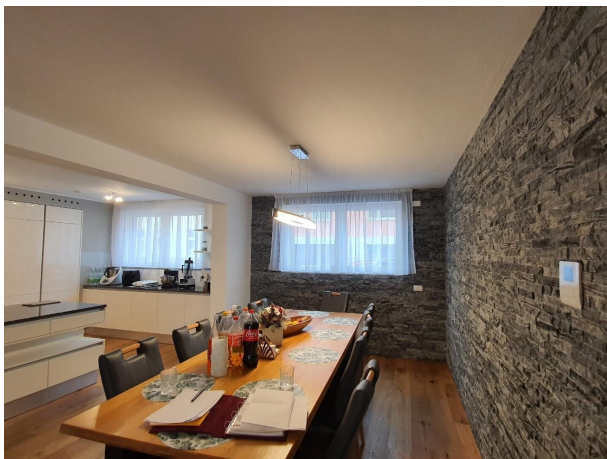
“gb-direkt” Finanzberatung & Immobilienhandel GmbH  
Aßmayergasse 60 / 1  
1120 Wien

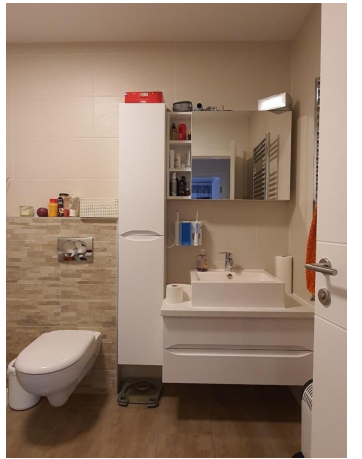
T +43 1 810 07 33  
H +43 699 11 608 706  
F +43 1 810 07 33 24

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.











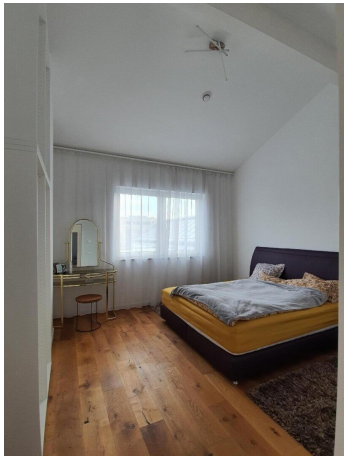
















## Objektbeschreibung

++ Zinshaus+PRÄCHTIGES Anwesen in BESTLAGE des 23. Bezirks++

Zum Verkauf gelangt dieses luxuriöses EFH mit 5 separate Wohn-Einheiten gesamt ca. 523,00m<sup>2</sup> plus 58,00m<sup>2</sup> Terrassen  
sehr Zentral, in begehrter Grünruhelage im 23. Bezirk gelegen.

Das gegenständliche Objekt weist eine gehobene Ausstattung aus, besticht durch seine hohe Decken im DG und ist voll unterkellert (3 Zimmer plus Bad /Sauna) und bietet zusätzlich einen großen zum-Teil begrünten Innenhof ca. 310,00m<sup>2</sup> an.

Nutzungsart: Ein 5 Parteien MFH oder als großes Luxus Residenz.

Perfekte Raumaufteilung:

// Wohneinheit im Erdgeschoß: bis zu 3 Schlafzimmer + großzügige offener Wohnsalon mit Kamin und optisch getrennte DAN Küche in hochwertiger Ausführung, 2 moderne Bäder mit WC, Gartenausgang.

// 2 Wohneinheiten im 1.OG:

R: 4-Zimmer Wohnung plus modernes Bad/WC und Balkonausgang ca. 6,00m<sup>2</sup> - Ausblick ins Grüne!

L: 3-Zimmer Wohnung plus modernes Bad/WC

// 2 Wohneinheiten im 2.OG: Raumhöhe im DG ca. 3 - 4 Meter!

R: 3-Zimmer Wohnung plus modernes Bad/WC - Ausgang auf der großen Terrasse ca. 52m<sup>2</sup> mit Weitblick!

L: 3-Zimmer Wohnung plus modernes Bad/WC - Terrassenausgang ca. 52m<sup>2</sup>, Weitblick!

// Kellergeschoß ca. 115m<sup>2</sup> abzgl. Technikraum:

Im KG stehen 3 Zimmer zur Verfügung (davon 2 mit Fenster) plus saniertes Badezimmer und Haustechnikraum.

Flächen Zusammenfassung:

- Grundstücksgröße ca. 572m<sup>2</sup> (davon 262,35m<sup>2</sup> bebaute Fläche)
- Erdgeschoß ca. 150m<sup>2</sup> NFL
- 1.OG + DG: ca. 373m<sup>2</sup> NFL + 2 Terrassen: 58,00m<sup>2</sup>
- sanierter Kellergeschoß ca. 115m<sup>2</sup> ohne Technikraum

Großer Garten plus einzelne Garagenplätze.

Hervorragende Lage mit ausgezeichneter Infrastruktur:

Im Umkreis von einzelne Gehminuten finden Sie Supermärkte, Apotheken und weitere interessante Lokalen..

Bildungseinrichtungen gibt es in der nahen Umgebung ebenfalls.

Öffentlich ist man über die U6 Siebenhierten praktisch ums Eck, perfekt angebunden!

Preis:

Der Kaufpreis für dieses luxus Anwesen beträgt € 2.880.000.-.

Anbieter: gb-direkt Finanzberatung & Immobilienhandel GmbH

Ansprechpartner: Frau Benes

Mobil: 0699 11 60 87 06

Email: office@direktfinanzimmo.at

Firmenname: gb-direkt Finanzberatung & Immobilienhandel GmbH

A-1120 Wien, Aßmayergasse 60/1

Bitte haben Sie Verständnis, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen

mit VOLLSTÄNDIGEN Kontaktdaten (Name, Telefon, Email) beantworten können.

\*\*\*\*\*

Kaufnebenkosten:

3,5 % Grunderwerbsteuer

1,1 % Grundbucheintragungsgebühr

? % Vertragserrichtungskosten + 20 % MwSt.

3 % Provision + 20 % MwSt.

Energieausweis wird vorgelegt.

Die Informationen beruhen teilweise auf Angaben des Eigentümers und sind ohne Gewähr!

Wir haften daher nicht für deren Richtigkeit.

Irrtümer und Änderungen sowie Zwischenverkauf vorbehalten.



## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <2.000m

Krankenhaus <3.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <6.500m

Höhere Schule <6.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <2.000m

Polizei <2.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <3.500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap