

**Top Lage - wunderschöne und geräumige  
Neubauwohnung nahe Rennweg**



**Objektnummer: 119045974**

**Eine Immobilie von De Icco Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Hegergasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1030 Wien
Baujahr:	1962
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	75,45 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	75,45 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche:	75,45 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	<b>C</b> 94,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>D</b> 1,84
Kaufpreis:	389.500,00 €
Kaufpreis / m <sup>2</sup> :	5.162,36 €
Betriebskosten:	210,44 €
USt.:	21,04 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

**Anton Robert De Icco**

DE ICCO IMMOBILIEN  
Schlachthausgasse 22  
1030 Wien

T +43 664 381 70 61  
F +43 (0)1 25 330 338 337

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

















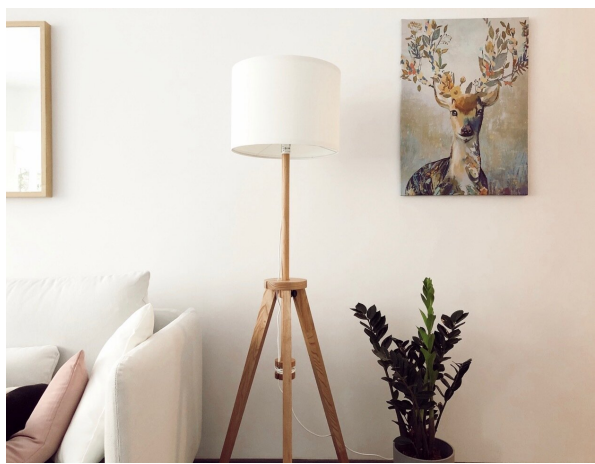












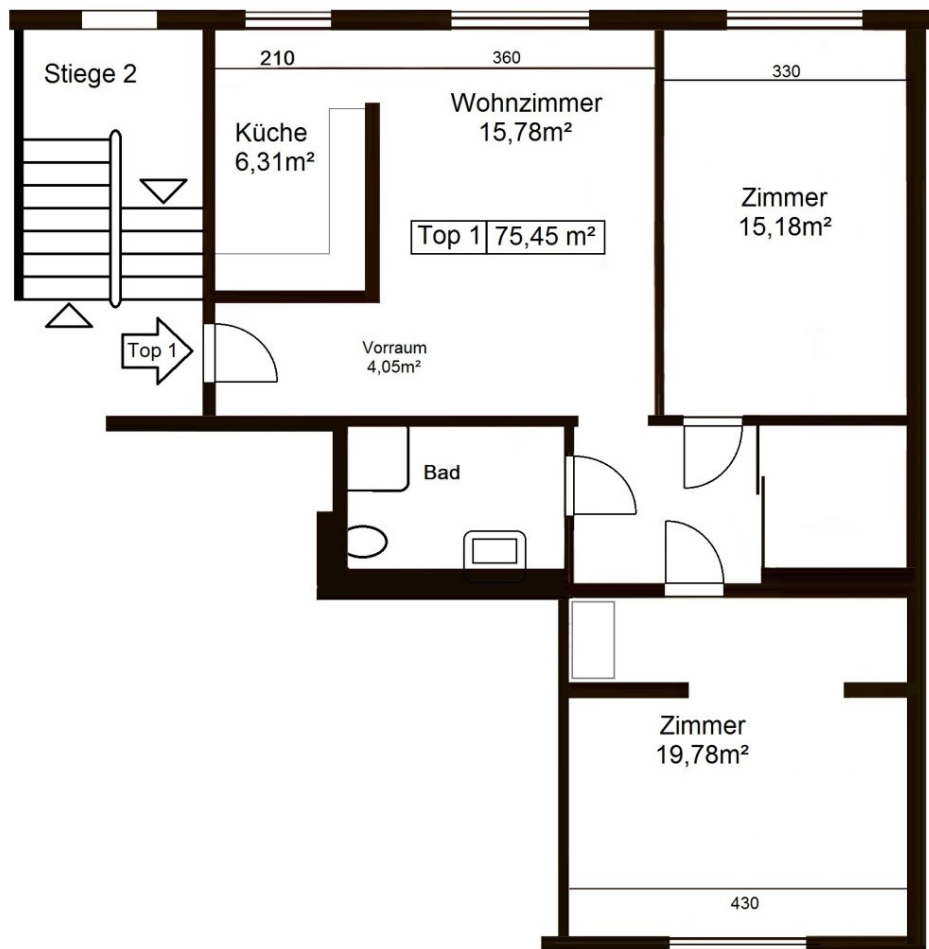


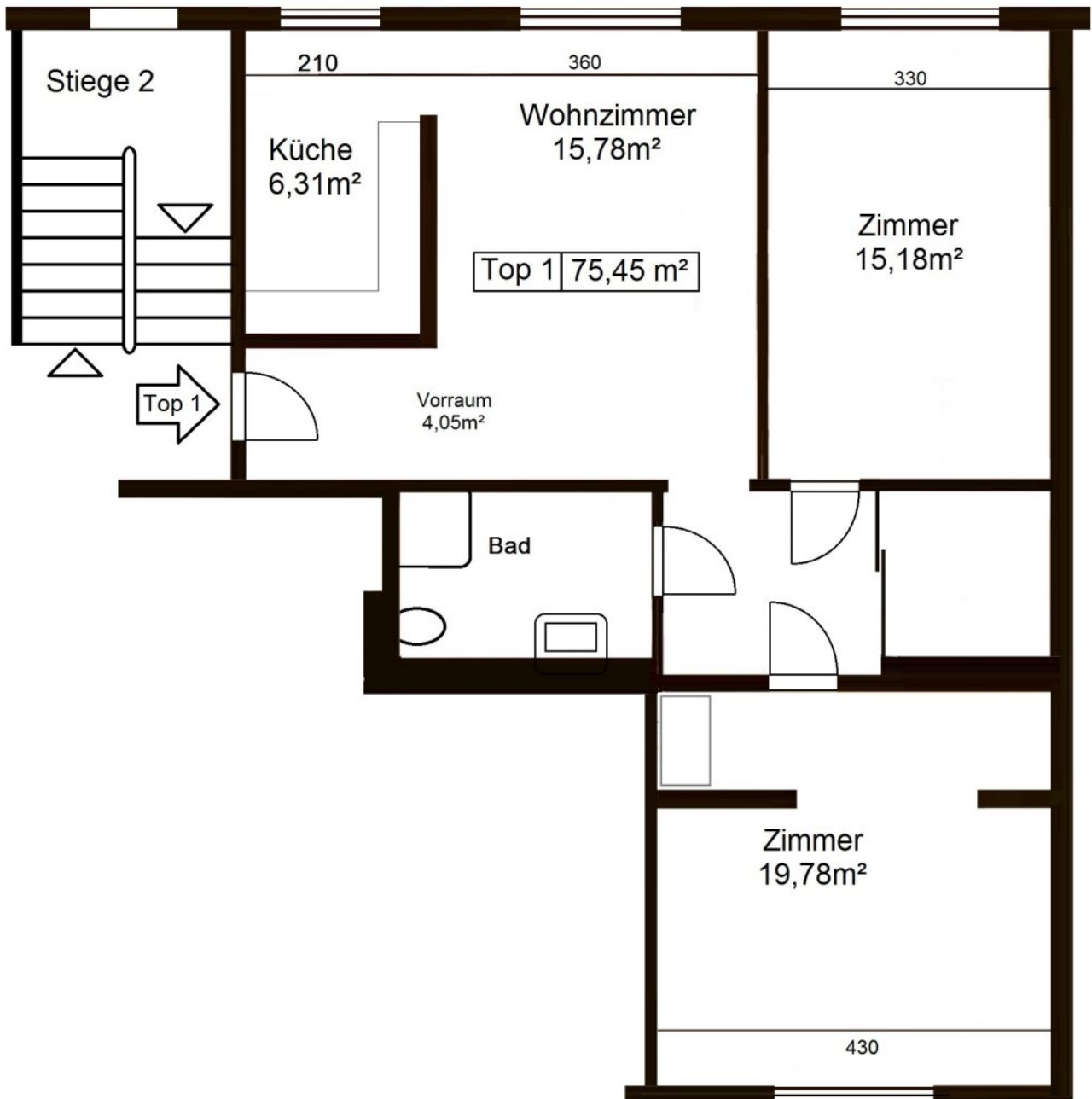














# Objektbeschreibung

**Sanierte Neubauwohnung im Hochparterre eines sanierten Hauses in der Hegergasse!**

## BESCHREIBUNG DER WOHNUNG

Zum Verkauf gelangt eine **sehr schön sanierte** und **geschmackvoll eingerichtete Eigentumswohnung** in einem **gepflegten Haus** im Hochparterre der Stiege 2, im zentral gelegenen **Fasanviertel** des **3. Wiener Gemeindebezirk**.

Dieses Objekt bietet einen **wunderschönen Wohnbereich**, verflieste Böden im Nassbereich, eine **Gasetagenheizung**, eine **Küche mit allen Einbaugeräten**, sowie ein **Bad mit WC, Dusche** und **Waschmaschinenanschluss**.

Aktuell wurde die **Fassade erneuert** und **komplett gedämmt**, die Kosten dafür sind in der Rücklage bereits berücksichtigt.

## LAGE UND INFRASTRUKTUR

- **Beste Infrastruktur** bieten zahlreiche **Geschäfte** des täglichen Bedarfs in der **unmittelbaren Umgebung**
- Der **Botanische Garten** und das **Schloss Belvedere** laden zur Erholung ein
- Die Anbindung an den **öffentlichen Verkehr** durch die **Straßenbahnlinien 0 und 71**
- sowie die **Schnellbahn „Rennweg“** und die Autobuslinie **77A**
- Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz mit der **U1 Station Hauptbahnhof** oder **U3, U4 in Wien Mitte**

## Eckdaten:

**Wohnfläche: 75,45 m²**

Betriebskosten: € 173,64

Reparaturrücklage: € 72,13

**Wohnungsaufteilung:**

- Vorraum
- 2 Schlafzimmer
- Wohnzimmer
- modernes Bad mit Dusche, WC und Waschmaschine
- Küche mit sämtlichen Einbaugeräten

**Etage:** Hochparterre

**Zimmer:** 3

**Böden:** Laminat / Fliesen

**Bautyp:** Neubau

**Heizung:** Etagenheizung mit Gas

**Zustand:** Saniert

**Kaufpreis:** € 389.500,-

**Kaufnebenkosten:**

3,5 % Grunderwerbsteuer

1,1 % Grundbuchseintrag

1,0 % Kaufvertragserrichtung + Ust

3,6 % Provision inklusive 20 % Ust

Für Informationen und Besichtigungstermine stehe ich Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung!

**Termine sind auch am Wochenende möglich unter 0664 - 38 17 061, Anton Robert De Icco**

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <250m  
Klinik <1.000m  
Krankenhaus <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m  
Kindergarten <250m  
Universität <750m  
Höhere Schule <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <250m  
Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <750m

### **Verkehr**

Bus <250m  
U-Bahn <1.250m  
Straßenbahn <250m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap