Friedenszeile - repräsentative Jugendstilvilla mit traumhaftem Garten



Objektnummer: 6876/1147

Eine Immobilie von BRI Immobilienmakler GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien
Baujahr:	1927
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	236,07 m²
Nutzfläche:	259,15 m²
Gesamtfläche:	259,15 m²
Zimmer:	6
Bäder:	1
WC:	3
Balkone:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	D 149,70 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,85
Kaufpreis:	1.290.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Michael Wagner, MSc

BRI Immobilienmakler GmbH
Peter-Jordan-Straße 8
1190 Wien

































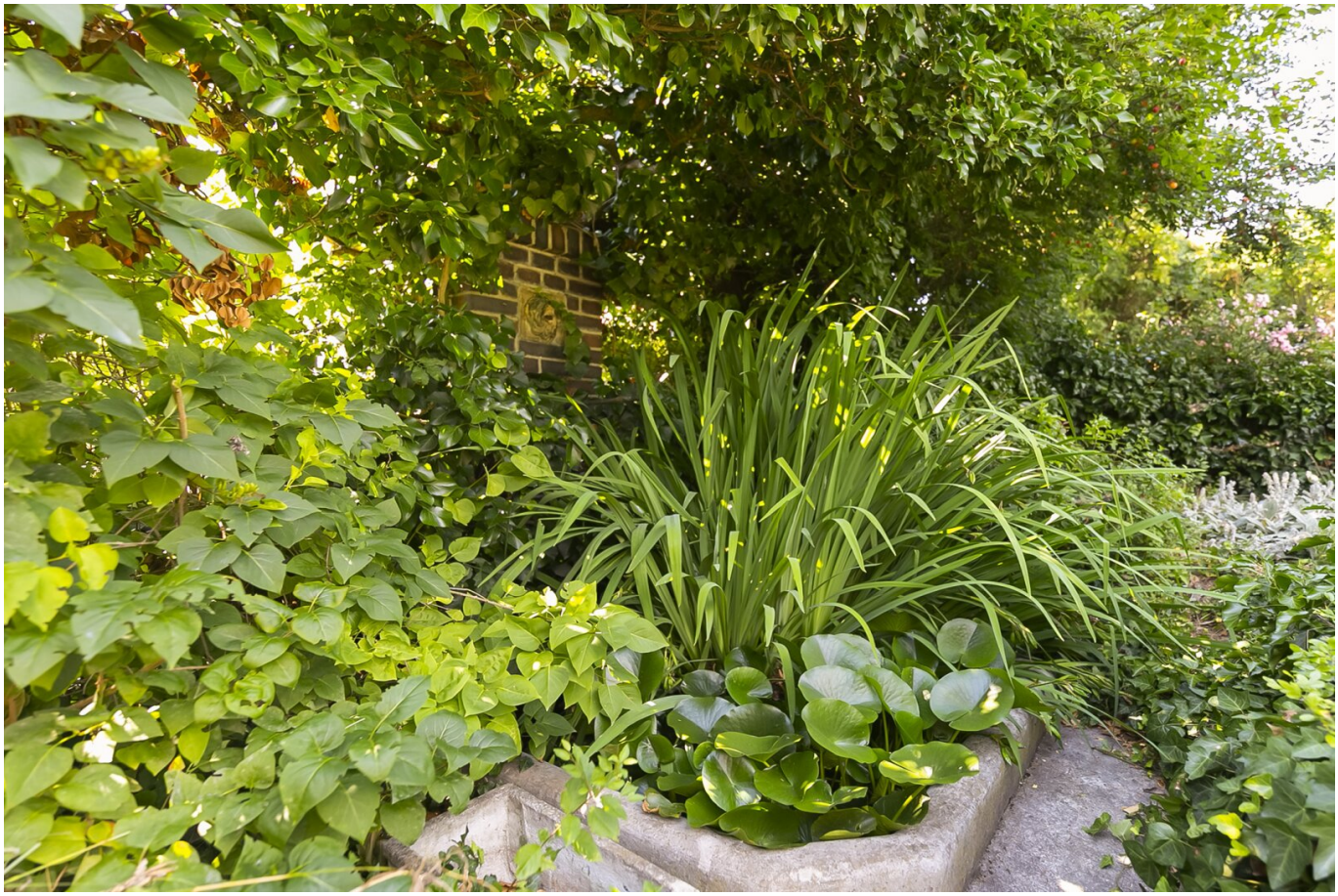










































































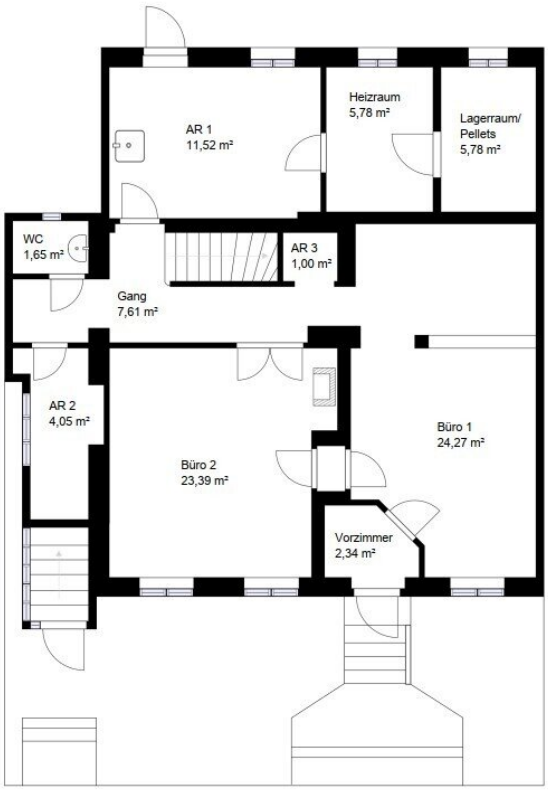
Deutsche
Vermögensberatung

Wohntraum clever
finanzieren.



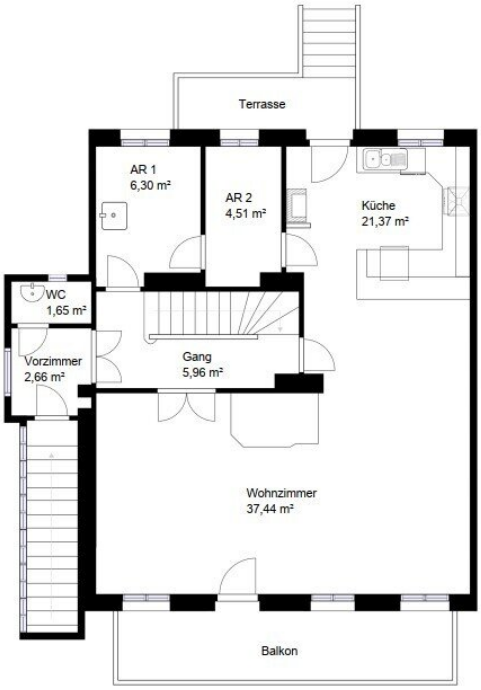
Michael Binder-Seemann
0676 88400 2604

Markus Riepl
0699 184 183 00



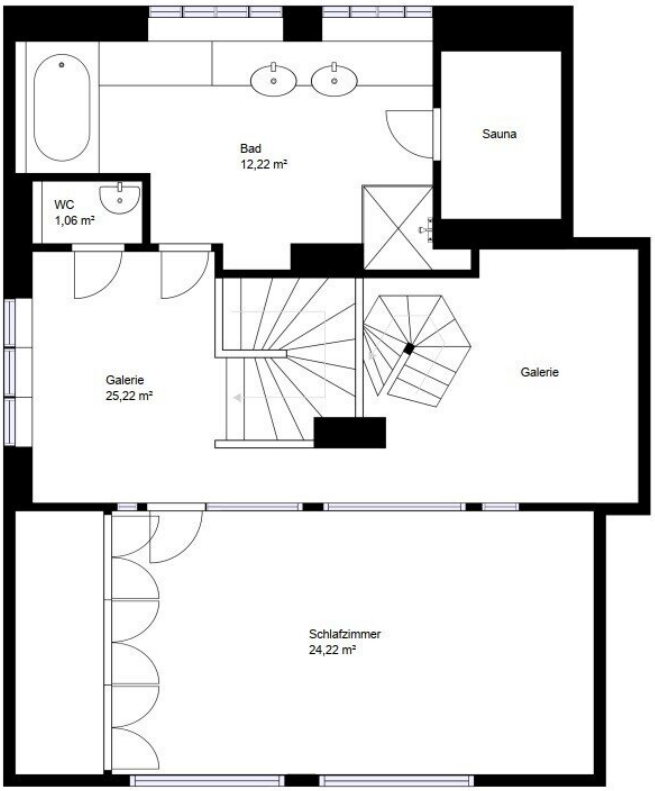
Erdgeschoß

87,39 m²



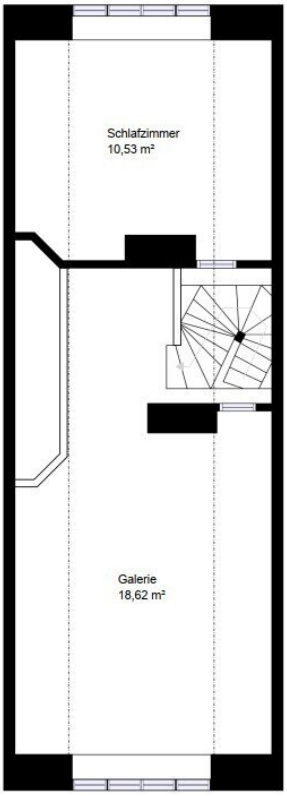
Obergeschoß

79,89 m²



1.Dachgeschoß

62,72 m²



2.Dachgeschoß

29,15 m²

Gesamt

259,15 m²

Objektbeschreibung

1130 Wien - Friedenszeile

zum Verkauf steht ein repräsentative Jugendstilvilla mit traumhaftem Garten,

die Liegenschaft wurde im Jahr 1927 errichtet und verfügt im EG über eine separate Büro- respektive Praxiseinheit mit separatem Eingang,

bei weiterem Interessen können wir Ihnen gerne ein Exposé sowie einen 3D Rundgang übermitteln,

236,07m2 Wohnfläche (aufgeteilt auf EG, 1.OG, 1.DG und 2.DG) zzgl. einer Terrasse (1.OG), einem Balkon (1.OG) und einer Lagerfläche bzw. einem Heizraum im Ausmaß von 23,08m2 Nutzfläche,

Grundstücksfläche: ca. 736,00m2

EG: 64,31m2 Wohnfläche zzgl. 23,08m2 Nutzfläche (Lagerfläche und Heizraum)

2 Räume (werden im Moment als Büro genutzt), Vorzimmer, Nebeneingang, separates WC, Abstellraum, 2 Lagerräume und Heizraum,

1. OG: 79,89m2 Wohnfläche

Wohnzimmer mit Kamin und Zugang zum Balkon, angrenzende/offene Einbauküche mit Zugang zur Terrasse und dem Garten, Haupteingang, Vorzimmer, separates WC, 2 Abstellräume,

1. DG: 62,72m2 Wohnfläche

Schlafzimmer, Galeriebereich, Bad mit Wanne, Dusche, Fenster und Sauna, separates WC,

2. DG: 29,15m2 Nutzfläche

Schlafzimmer/Gästezimmer und Galerie,

Überblick über die wichtigsten Modernisierungen der letzten Jahre:

- 1985: Generalsanierung der Liegenschaft (inkl. neuen Steigleitungen)
- 1985: Innendämmung der Wände mit Gipskartonplatten und Kokosfaser

- Ausbau des Spitzbodens (Ende der 1980er Jahre)
- 2000: Trockenlegung der Außenmauern im EG und Platten eingeschoben
- 2016: Dach neu gedeckt, Wärmedämmung des Daches, Dachflächenfenster
- 2016: Pelletsheizung und Rauchfang
- 2019/2020: Sanierung der Terrasse

hinsichtlich des Spitzbodens liegt keine Bauanzeige, respektive Baubewilligung und/oder Benützungsbewilligung vor,

die Beheizung der Liegenschaft erfolgt mittels Pelletsheizung und 2 Kachelöfen,

BK: ca. € 195,00/Monat (exkl. Nebenkosten für Heizung und Strom),

die Liegenschaft wird zur Zeit noch vom Eigentümer bewohnt und kann nach Rücksprache bezogen werden,

Für einen Finanzierungswunsch können wir die Zusammenarbeit mit Herrn Binder-Seemann empfehlen. Er berücksichtigt Ihre persönlichen Verhältnisse und überblickt das Kreditangebot von mehr als 120 Kreditinstituten.

Gerne erreichen Sie ihn unter 0676/ 88 400 26 04 oder michael.binder-seemann@dvag.at

Kaufpreis: € 1.290.000,00

Nebenkosten bei Kauf der Immobilie:

Kaufvertragserrichtung: erfolgt durch das Notariat Mag. Hnatek, 1,5% des Kaufpreises zzgl. 20% USt. und zzgl. Barauslagen

Grundbuchseintragung: 1,1% des Kaufpreises

Grunderwerbsteuer: 3,5% des Kaufpreises

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.000m
Apotheke <1.000m
Klinik <1.500m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen
Schule <1.500m
Kindergarten <1.500m
Universität <2.000m
Höhere Schule <4.000m

Nahversorgung
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <4.000m

Sonstige
Geldautomat <1.000m
Bank <1.000m
Post <2.000m
Polizei <2.500m

Verkehr
Bus <500m
Straßenbahn <1.500m
U-Bahn <3.000m
Bahnhof <2.000m
Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap