

Leben in 1030 Wien - Kern-Sanierte WOHNUNG mit 58 m²



Wohnzimmer Ansicht 1

Objektnummer: 7530/46

Eine Immobilie von Fröschl Real Estate OG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1030 Wien
Baujahr:	1959
Zustand:	Teil_vollrenoviert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	57,80 m ²
Nutzfläche:	57,80 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	6,23 m ²
Heizwärmebedarf:	G 268,60 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,19
Kaufpreis:	389.000,00 €
Kaufpreis / m²:	6.730,10 €
Betriebskosten:	113,52 €
USt.:	13,41 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Christian Fröschl

Fröschl Real Estate OG





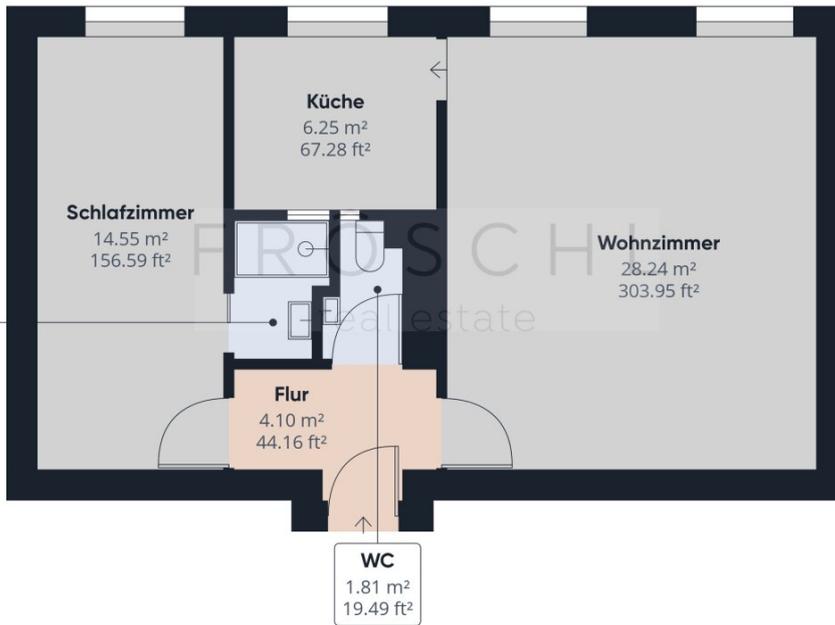




FRÖSCHL
real estate







Ungefähre Gesamtfläche⁽¹⁾
57.01 m²
613.68 ft²

(1) Ohne Balkone und Terrassen

Obwohl alles mögliche unternommen wurde um die Genauigkeit sicherzustellen, sind alle Messungen ungefähr und nicht maßstabsgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.

Stock 0



Stock -1



Stock 0

Ungefähre Gesamtfläche⁽¹⁾

63.25 m²

680.78 ft²

(1) Ohne Balkone und Terrassen

Obwohl alles mögliche unternommen wurde um die Genauigkeit sicherzustellen, sind alle Messungen ungefähr und nicht maßstabsgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.



Ungefähre Gesamtfläche⁽¹⁾

6.23 m²
67.10 ft²

(1) Ohne Balkone und Terrassen

Obwohl alles mögliche unternommen wurde um die Genauigkeit sicherzustellen, sind alle Messungen ungefähr und nicht maßstabsgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.

Stock -1

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause im Herzen des 3. Bezirks! Diese generalsanierte Eigentumswohnung in der Barichgasse bietet nicht nur modernen Komfort, sondern auch eine unschlagbare Lage. Nur einen Steinwurf von der Landstraßer Hauptstraße, dem Arenbergpark und der Rudolfstiftung/Klinik Landstraße entfernt, eröffnet sich hier die Gelegenheit für ein exklusives Wohnen inmitten des pulsierenden Lebens von Wien.

Die generalsanierte Wohnung, mit einer Nutzfläche von 57,8 m² und einen Kellerabteil mit ca. 6 m², liegt in einer ruhigen Gasse nahe der Rudolfstiftung/Klinik Landstraße und dem Arenbergpark.

Raumaufteilung: Vom zentralen Eingangsbereich gelangt man rechts in das große Wohnzimmer mit rund 28 m², die dahinter liegenden Küche mit rund 6 m². Links befindet sich das Schlafzimmer mit dem Bad - En Suite, mit Dusche und Badezimmerheizkörper (Versorgung durch Strom). Vor dem Eingangsbereich liegt die getrennte Toilette.

BONUS - eine Kühl- und Gefrierschrank-Kombination (top Zustand) verbleibt in der Wohnung, ansonsten wird sie ohne Inventar und Möbel im leeren Zustand übergeben.

In der Küche befindet sich ein Waschmaschinen-Anschluss, und zusätzlich befindet sich im Wohnhaus eine Waschküche, wo gegen eine Gebühr gewaschen werden kann.

Durchgeführte Sanierungsmaßnahmen:

- Elektrische Leitungen inkl. Starkstrom für einen E-Herd wurden komplett erneuert;
- Sanitäre Leitungen innerhalb der Wohnung wurden komplett erneuert;
- Heizungsinstallationen inklusive einer neuen Therme für Heizung und Warmwasser mit modernster Brennwerttechnik durch Gasbefeuerung wurden installiert;
- Badezimmer und WC wurde komplett kern-saniert;
- Zusätzlich wurden Fußbodenheizungen in den Nassräumen verlegt;
- Küche - sämtliche Anschlüsse und Leitungen wurden erneuert;

- Der wunderbare nachhaltige Parkettboden wurde abgeschliffen und neu eingelassen.

Sonstiges:

- Die Anlage hat wärmedämmende Kunststofffenster mit Doppel-Verglasung von der Firma Wink Haus - diese waren Bestand;
- Die Außenjalousie macht sich im Sommer bezahlt;
- Ein großzügiges Kellerabteil mit über 6 m² schafft Platz in der Wohnung;
- Strom u. Gasversorgung durch WIEN ENERGIE.

Diese Eigentumswohnung in der Barichgasse ist mehr als nur ein Ort zum Wohnen - sie ist eine Investition in Lebensqualität und Zukunft. Nutzen Sie diese Gelegenheit, in einer der begehrtesten Gegenden Wiens zu leben und zu investieren. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von diesem einzigartigen Wohnjuwel überzeugen!

Für weitere Fragen und zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehe ich Ihnen jederzeit zur Verfügung unter +43 664 1838 268 oder senden Sie mir eine E-Mail: christian@froeschl.estate

Besuchen Sie **www.froeschl.estate** und finden Sie weitere Rundgänge und die neusten Objekte!

Nebenkosten beim Erwerb dieser Immobilie:

3,50 % Grunderwerbsteuer

1,10 % Grundbucheintragungsgebühr

Vertragserrichtungskosten/Treuhändische Abwicklung (Notar oder Rechtsanwalt) Kosten Unterschriftenbeglaubigung und Barauslagen Kaufvertrag

3,00 % zzgl. 20,00 % USt. (ges. 3,60 %) Honorar für die erfolgreiche Vermittlung

Unsere Angaben beziehen sich auf die Auskünfte des Eigentümers.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap