

**|| GRÜNBLICK auf den Schweizer Garten || exklusive
3-Zimmer Balkonwohnung || Erstbezug ||**



Objektnummer: 4931/38638

Eine Immobilie von ARIMMO Real Estate GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1030 Wien
Baujahr:	1951
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	71,50 m ²
Nutzfläche:	73,75 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	F 193,30 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	G 4,12
Kaufpreis:	419.000,00 €
Betriebskosten:	172,50 €
USt.:	19,47 €
Provisionsangabe:	

15.084,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Ari Abramov

ARIMMO Real Estate GmbH
Kleine Stadtgutgasse 12/9
1020 Wien

T +43 676 844 403 202
H +43 676 844 403 202

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





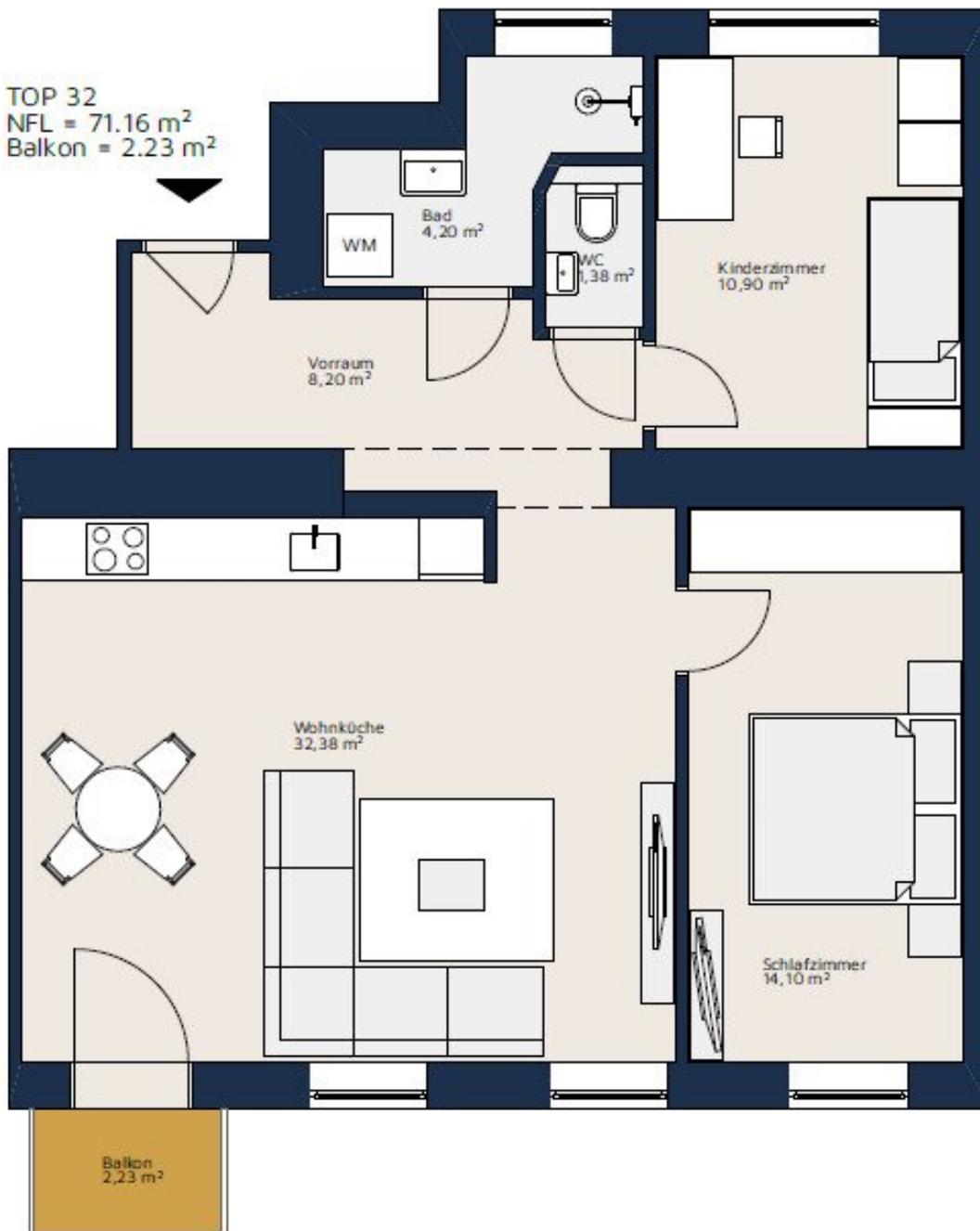








TOP 32
NFL = 71.16 m²
Balkon = 2.23 m²



N



Objektbeschreibung

++ Erstbezug nach Sanierung ++

Zum Verkauf gelangt eine **wunderschöne, perfekt-aufgeteilte Neubauwohnung** in einem gepflegten Haus (BJ 1951) in **zentraler Lage** beim Schweizer Garten.

Die ca. **72 m² große 3-Zimmer Wohnung** befindet sich im **4.Liftstock** und verfügt über einen **fantastischen Grundriss**. Alle Räume sind vom Vorraum aus **zentral begehbar**.

Die Wohnküche sowie ein Schlafzimmer sind nach **Süd-Westen** zum traumhaften **Schweizer Garten** ausgerichtet. Der **Grün-Blick ist atemberaubend**. Der Balkon ist ebenso vom Wohnzimmer aus begehbar.

Die **Wohnung** selbst ist **exklusiv** und **stilvoll** saniert worden.

Raumaufteilung:

- Vorraum mit Platz für eine Garderobe
- separates WC
- Bad mit "Walk-In" Dusche und Fenster
- großzügige Wohnküche (ca. 32 m²) + Zugang auf einen Balkon (ca. 2,5 m²)
- ein geräumiges Schlafzimmer (ca. 14 m²)
- ein hofseitiges Schlafzimmer (ca. 11 m²)

Objekthighlights:

- 3-fach Schallschutzverglasung

- Eingangssicherheitstür
- Raumhöhe 2,80 m
- Top-Grundriss + WG-tauglich
- Traum-Blick auf den Schweizer Garten
- Eiche-Parkettboden (Fischgrät)
- großformatige, stilvolle Feinsteinzeugfliesen
- vollausgestattet Einbauküche inklusive aller Geräte

Hier finden Sie einen Link zu einer
360°-Tour: <https://my.matterport.com/show/?m=n6M6KHHfX4K>

Der beliebte **3. Bezirk** zählt zu den attraktivsten Wohngegenden und ist durch seine **Gastronomiebetriebe bekannt und berüchtigt.**

Die **Nahversorgung** sowie die **öffentliche Anbindung**, schaffen **perfekte Voraussetzungen für Paare oder Familien** welche mitten im Geschehen leben möchten.

In wenigen Gehminuten ist das Schloss Belvedere erreichbar.

Öffentliche Anbindung: Linie D, O, 1, 18

Kaufpreis:

EUR 419.000,00

Provision: EUR 15.084,00 inkl. 20% USt. (3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.)

Lassen Sie sich diese Wohnung nicht entgehen und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin!

ACHTUNG: Ab 01.04.2024 gibt beim Kauf eines Eigenheims (bis 500.000€ Kaufpreis) eine Befreiung der Grundbuch- und Pfandrechteeintragungsgebühr in Höhe von insgesamt 2,3% der Kaufpreises. un gibt es ein Datum für die Gebührenbefreiung beim Kauf eines Eigenheims: Ab 1. April 2024 müssen die Grundbuch- und die Pfandrechteeintragungsgebühr in Höhe von insgesamt 2,3 Prozent des Kaufpreises nicht mehr bezahlt werden. Das wurde am Donnerstag im Finanzausschuss des Nationalrats beschlossen und soll kommende Woche auch im Plenum abgeseget werden.

In Entsprechung des FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz) und des VRUG (Verbraucherrechte-Richtlinie-Umsetzungsgesetz) ist es uns leider nur mehr möglich Termine nach Erhalt einer schriftlichen Anfrage mit vollständigen Kontaktangaben (Kontaktformular) zu vereinbaren, dies gilt ebenso für die Herausgabe relevanter Informationen wie z.B. der Lage. Sehr gerne sind wir auf diesem Wege bereit, uns um sämtliche Anliegen rasch und kompetent zu kümmern.

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 <1.000m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <1.500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap