

**!!! NEU !!! Erstbezug Altbauwohnungen nahe Heinestraße**



**Objektnummer: 18024**

**Eine Immobilie von B2C Team Realtrade Immobilien Vermittlungs  
GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Mühlfeldgasse 5
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1020 Wien
Zustand:	Voll_saniert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	64,43 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	<b>B</b> 38,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>C</b> 0,23
Kaufpreis:	429.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Rafael Karschigijew**

B2C Team Realtrade Immobilien Vermittlungs GmbH  
Rotenturmstraße 29/8  
1010 Wien

T +43 1 535011342  
H +43 664 886 16 966





REALTRADE  
IMMOBILIENVERMITTLUNG



REALTRADE  
IMMOBILIENVERMITTLUNG



REALTRADE  
IMMOBILIENVERMITTLUNG



REALTRADE  
IMMOBILIENVERMITTLUNG



REALTRADE  
IMMOBILIENVERMITTLUNG



REALTRADE  
IMMOBILIENVERMITTLUNG





# Millie<sup>5</sup>

MÜHLFELDASSE 5, 1020 WIEN

TOP 20 | 2. STOCK

WOHNFLÄCHE 64,43 m<sup>2</sup>

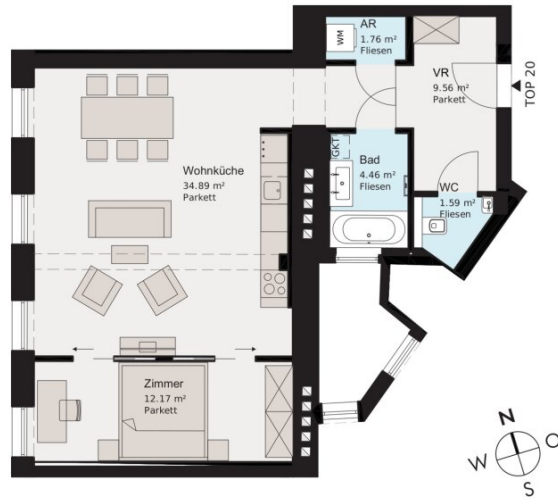
VERKAUF DURCH DIE  
REALTRADE IMMOBILIENVERMITTLUNG

living@millie5.at  
www.millie5.at

EIN PROJEKT DER

**REALTRADE**  
IMMOBILIEN GRUPPE

**REALTRADE**  
IMMOBILIENVERMITTLUNG



Die dargestellte Möblierung, ausgenommen die in der Bau- und Ausstattungsbeschreibung enthaltene, ist nicht Bestandteil des Lieferumfanges und dient nur als Einrichtungsvorschlag. Alle dargestellten Gegenstände haben symbolhaften Charakter. Spielplatz und Gartengestaltung im Kaufpreis nicht enthalten. Druck- und Satzfehler, sowie Irrtümer und baulich bedingte Änderungen vorbehalten. Die Wohnungsgrößen sind Circa Angaben. Maßgeblich ist in jedem Fall der Kaufvertrag.

## Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangen hochwertig sanierte Eigentumswohnungen im Erstbezug in einem stilvollen und modernisierten Eckzinshaus im Herzen des 2. Wiener Gemeindebezirks. Die Liegenschaft befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Augarten sowie zur Taborstraße und dem grünen Prater – eine der beliebtesten Wohnlagen Wiens mit exzellenter Infrastruktur und ausgezeichneter öffentlicher Anbindung.

Das Haus umfasst ein Kellergeschoß, ein Erdgeschoß, vier Obergeschoße und zwei kürzlich errichtete Dachgeschoße. Im Zuge des Dachgeschoßausbaus wurden ein großzügiger Personenlift eingebaut, sämtliche Steigleitungen erneuert und das bestehende Stiegenhaus modernisiert.

### Haus:

- **Lage:** Nähe Augarten | Heinestraße | grüner Prater
- **Gebäudetyp:** Jahrhundertwendehaus, Eckzinshaus
- **Zustand:** revitalisiert
- **Lift:** vorhanden
- **Einheiten:** 32
  - davon 14 Altbauwohnungen im Erstbezug
  - davon 5 Neu errichtete Dachgeschoßwohnungen im Erstbezug
  - davon 13 unbefristet vermietete Altbauwohnungen

### Objekt:

- **Wohnnutzfläche:** ca. 64,43 m<sup>2</sup>
- **Stockwerk:** 3.OG
- **Zimmer:** 2
- **Badezimmer:** 1

- **WC:** 1
- **Ausrichtung:** West-Nord-Ausrichtung
- **Zustand:** Erstbezug
- **Grundriss:** zentral begehbar

### **Ausstattung:**

- **Heizsystem:** Gas-Etagenheizung
- **Heizung:** Fußbodenheizung
- **Freiflächen:** Balkone u. Terrassen ausschließlich in den Dachgeschosswohnungen

### Lage und Infrastruktur:

Die zentrale Lage überzeugt sowohl durch die hervorragende Nahversorgung und Infrastruktur als auch durch diverse Freizeit-Hotspots. Der beliebte **Augarten und der grüne Prater liegen beide nur wenige Gehminuten entfernt**. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Bildungseinrichtungen sowie Dienstleister des alltäglichen Bedarfs befinden sich allesamt in der unmittelbaren Umgebung. Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ist durch diverse U-Bahn-, Straßen- und S-Bahn- sowie Buslinien ausgezeichnet.

### **Öffentlicher Verkehr:**

- **Straßenbahnlinien:** 2, 5, O
- **U-Bahnlinien:** U1, U2
- **Buslinie:** 5B
- **S-Bahnlinien:** S1, S2, S3, S5, S6, S7, und S15

Für weitere Informationen, Besichtigungen oder Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

## KAUFNEBENKOSTEN:

- + ) 3% Maklerhonorar zzgl. 20% USt.
- + ) 3,5% Grunderwerbssteuer
- + ) 1,1% Grundbucheintragungsgebühr

Kosten der Vertragserrichtung und Treuhandabwicklung durch Kanzlei am Kai  
Rechtsanwält:innen in Kooperation GmbH, Rotenturmstraße 16-18/Stiege 2/7. OG, 1010 Wien,  
1,5 % des Kaufpreises zzgl. 20% USt., zzgl. Barauslagen und Beglaubigungskosten. Bei  
Fremdfinanzierung erhöht sich das Honorar um netto 0,3% des Kaufpreises auf 1,8 % des  
Kaufpreises zzgl. 20 % USt., zzgl. Barauslagen und Beglaubigungskosten.

## INFORMATIONEN- UND AUFKLÄRUNGSPFLICHTEN:

Beim gegenständlichen Angebot liegt ein wirtschaftliches Naheverhältnis zwischen dem  
Verkäufer und der B2C Team Realtrade Immobilien Vermittlungs GmbH vor. Der  
Immobilienmakler ist als Doppelmakler tätig. Bitte haben Sie Verständnis, dass wir aufgrund  
der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Anschrift und  
Telefonnummer beantworten können!

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <75m  
Apotheke <175m  
Klinik <200m  
Krankenhaus <750m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m  
Kindergarten <250m  
Universität <825m  
Höhere Schule <1.100m

**Nahversorgung**

Supermarkt <125m

Bäckerei <175m

Einkaufszentrum <1.550m

**Sonstige**

Geldautomat <400m

Bank <325m

Post <400m

Polizei <375m

**Verkehr**

Bus <75m

U-Bahn <225m

Straßenbahn <75m

Bahnhof <325m

Autobahnanschluss <2.200m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap