# !!! NEU !!! Erstbezug Altbauwohnungen nähe Heinestraße

**Objektnummer: 18052**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| Adresse | Mühlfeldgasse 5 |
| **Art:** | Wohnung - Etage |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 1020 Wien |
| **Baujahr:** | 1900 |
| **Zustand:** | Voll_saniert |
| **Alter:** | Altbau |
| **Wohnfläche:** | 69,32 m² |
| **Verkaufsfläche:** | 69,32 m² |
| **Zimmer:** | 2 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 1 |
| **Heizwärmebedarf:** | B 38,00 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | C 0,23 |
| **Kaufpreis:** | 459.000,00 € |
| **Provisionsangabe:** | |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

**Rafael Karschigijew**

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

REALTRADE
IMMOBILIENVERMITTLUNG

REALTRADE

REALTRADE

REALTRADE
IMMOBILIENVERMITTLUNG

REALTRADE

REALTRADE

REALTRADE
IMMOBILIENVERMITTLUNG

REALTRADE

REALTRADE

REALTRADE
IMMOBILIENVERMITTLUNG

REALTRADE

REALTRADE

REALTRADE
IMMOBILIENVERMITTLUNG

REALTRADE

Millie 5

MÜHLFELDGASSE 5, 1020 WIEN

**TOP 24 | 3. STOCK**

WOHNFLÄCHE 69,32 m²

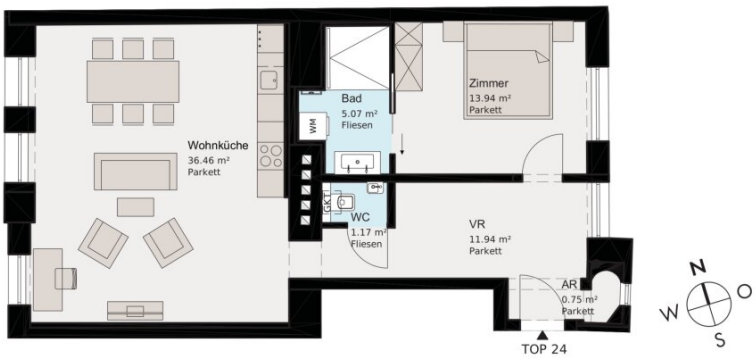
VERKAUF DURCH DIE
REALTRADE IMMOBILIENVERMITTLUNG

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. 69,32 m²
- **Stockwerk:** 4.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. Z**ahlreiche 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.

INFORMATIONS- 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