# Erstbezug nach Generalsanierung - 3-Zimmer-Wohnung in direkter U-Bahn-Nähe - 12 m² Balkon - Hochparterre



Wohnzimmer-Beispieleinrichtung

Objektnummer: 7311/338

Eine Immobilie von Yellowbird Immobilienmakler GmbH

# Zahlen, Daten, Fakten

Art: Land:

PLZ/Ort:

Baujahr:

Zustand: Alter:

Wohnfläche:

Nutzfläche: Gesamtfläche:

Zimmer:

Bäder: WC:

Balkone:

Heizwärmebedarf:

Gesamtenergieeffizienzfaktor:

Kaufpreis:

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Wohnung Österreich 1150 Wien

2024

Voll saniert

Altbau 80,29 m<sup>2</sup> 80,29 m<sup>2</sup> 92,76 m<sup>2</sup>

3 1 1

B 42,20 kWh / m<sup>2</sup> \* a

A 0,73

590.000,00€

# **Ihr Ansprechpartner**



## **Emilio Stoisser**

Yellowbird Immobilienmakler GmbH Schwindgasse 11/3 1040 Wien















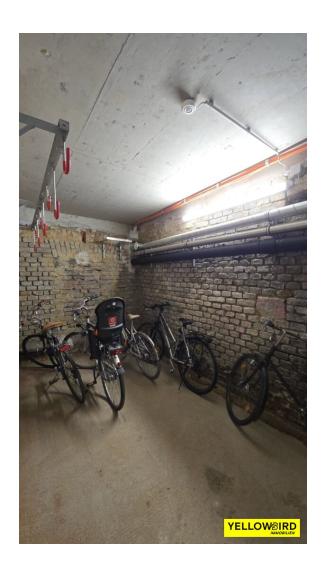




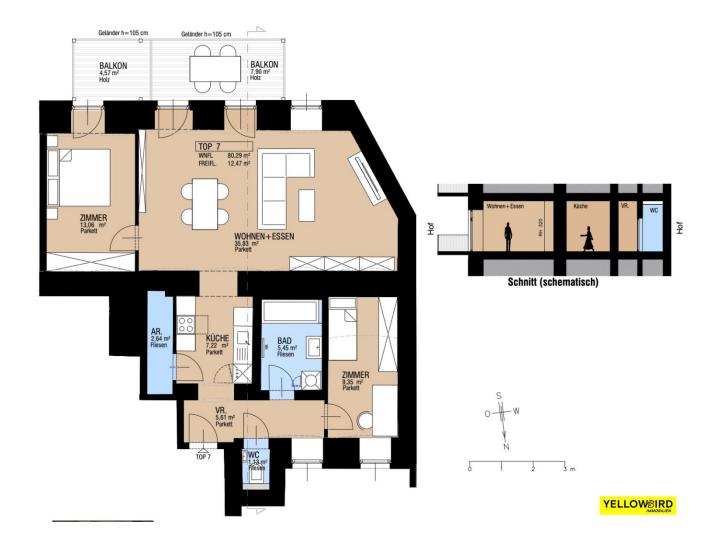












# **Objektbeschreibung**

Der um die Jahrhundertwende errichtete Stilaltbau befindet sich in einer gefragten Wohngegend des 15. Wiener Gemeindebezirks in einer Fußgängerzone mit direktem Zugang zur U-Bahn. Das Gründerzeithaus wird umfassend saniert mit dem Fokus der Erhaltung des Altbaucharakters in den 4 Regelgeschossen. In den beiden Dachgeschossen werden moderne Wohnungen errichtet, welche über einen herrlichen Weitblick auf die Gloriette verfügen.

Die insgesamt 21 Wohnungen mit Wohnflächen von 40 bis 126m² sind mit Freiflächen ausgestattet (Loggia, Terrasse oder Garten) und bieten einen hohen Ausstattungsstandard.

Ihre unmittelbare Lage in einer Fußgängerzone mit direktem Zugang zur U-Bahn (U3 direkt vor der Türe ~30m! zum Abgang) macht dieses Projekt zum perfekten Ausgangspunkt für Erledigungen oder Ausflüge. Sei es in das Stadtzentrum, welches in 12 Minuten erreichbar ist oder nach Schönbrunn.

#### **AUSSTATTUNG**

Alle Wohnungen werden mit Fußbodenheizung ausgestattet. Durch moderne Luftwärmepumpen wird eine hohe Energieeffizienz erreicht mit einem 42,2 HWB Wert. Alle Wohnungen verfügen über Außenflächen.

- Hochwertige Parkettböden in Eiche
- Fußbodenheizung in allen Räumen
- Markensanitärprodukte
- Vollklimatisierung im Dachgeschoß
- Ökofreundliche Luftwärmepumpen
- Holz-Alu Fenster

#### Fakten zur Wohnung:

- Hochparterre
- 3 Zimmer
- 80,29 m2 Wohnfläche
- 12,47 m2 Balkon

#### Kosten:

Kaufpreis: EUR 590.000,-

Provision: 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt. (EUR 21.240,-)

# Nebenkosten, welche vom Käufer zu tragen sind:

• Vertragserrichtung: 1-2 % zzgl USt. und Barauslagen

• Grundbucheintragung: 1,1% des Kaufpreises

• Grunderwerbsteuer: 3,5% des Kaufpreises

## Infrastruktur / Entfernungen

## Gesundheit

Arzt <500m Apotheke <500m Klinik <500m Krankenhaus <2.000m

#### 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 <500m Straßenbahn <500m Bahnhof <500m Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap