SERENITY - Erstbezug! Stilaltbau: 2-Zimmer-Wohnung mit hochwertiger Ausstattung!

Objektnummer: 1773

Eine Immobilie von Kuhn Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	50,81 m²
Zimmer:	2
Heizwärmebedarf:	E 173,40 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,74
Kaufpreis:	339.000,00 €
Betriebskosten:	108,73 €
USt.:	10,87 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Maximilian Schandl

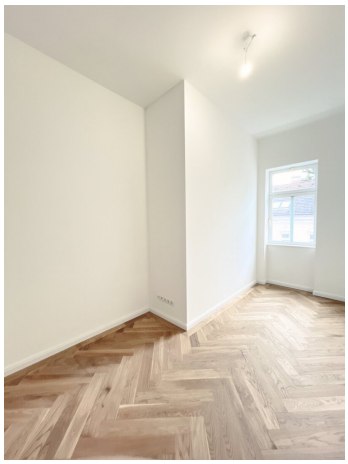
Kuhn Immobilien GmbH
Kopfgasse 9
1130 Wien

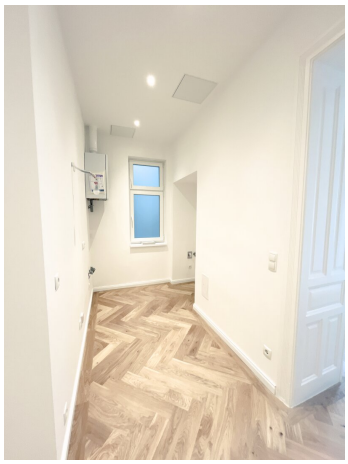
H +43 664/536 51 99

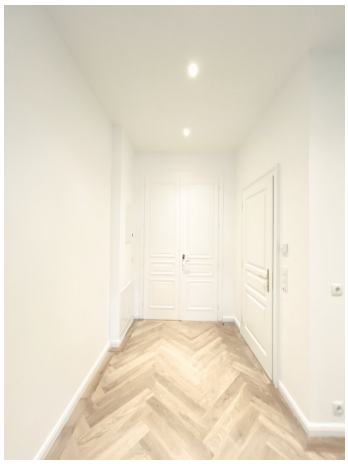
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

SERENITY

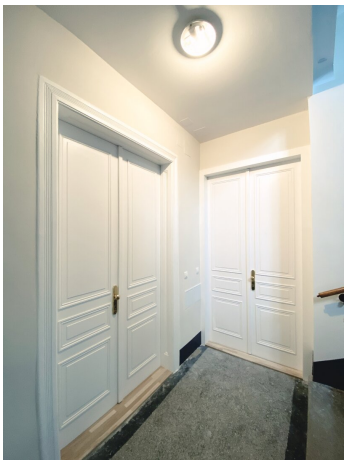
HOME OF
HERITAGE AND
HARMONY

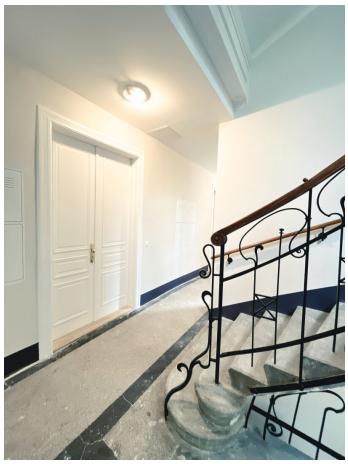


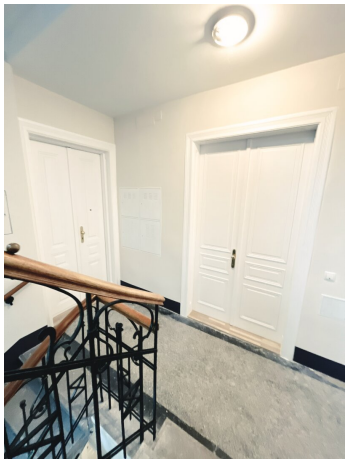




28





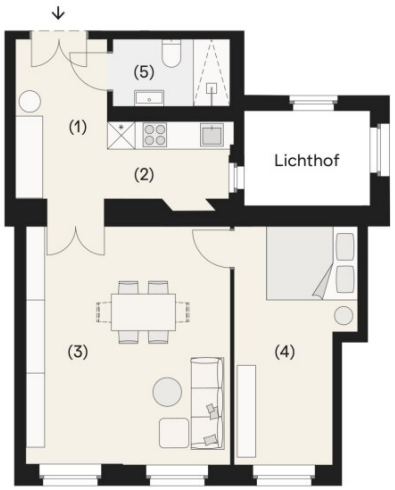


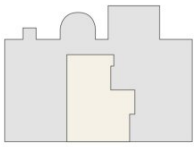
SERENITY

AMALIENSTRASSE 28
1130 WIEN

TOP 8

Wohnfläche	**51,05 m²**
(1) Vorraum	6,96 m²
(2) Küchennische	4,61 m²
(3) Wohnzimmer	22,49 m²
(4) Zimmer	13,03 m²
(5) Bad	3,69 m²





1. OBERGESCHOSS

+43 1 512 66 00
SERENITY@ALRAG.AT
SERENITY-VIENNA.AT

N

Die in der Plandarstellung dargestellte Möblierung ist schematisch und dient ausschließlich zur Illustration. Diese Darstellungen sind unverbindliche Plankopien. Der Planung und Ausführung sind Änderungen vorbehalten. Es gilt die Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Sämtliche Maße sind Rohbaumaße. Planstand: Mai 2025

0 m A4 | M 1:100 5 m

Objektbeschreibung

Stilaltbau: 2-Zimmer-Wohnung mit hochwertiger Ausstattung!

Zum Verkauf gelangt diese wunderschöne, generalsanierte, ca. **50,81 m² große 2-Zimmer Altbauwohnung im 1.Obergeschoss , in sehr guter Lage des 13. Wiener Gemeindebezirks.**

Bei diesem Wohnhaus handelt es sich um ein klassisches Wiener Mittelzinshaus in ausgezeichnetem und umfangreich sanierten Erhaltungszustand mit gegliederter, detailreicher Fassade im Herzen von Ober St. Veit.

Diese **ideal aufgeteilte Wohnung** wird soeben final saniert und ist mit hochwertigem Fischgrät-Parkett, allen Vorrichtungen für eine traumhafte Küche inklusive und hochwertigen Fliesen im Badezimmer sowie WC ausgestattet. Die Wohnung verfügt über einen geräumigen Eingangsbereich, welche allesamt reichlich Platz für Möbel aller Art bieten. Die Zimmer verfügen über eine im Wiener-Altbau typischen Raumhöhe von 3,80 m und sind in die **Amalienstraße** ausgerichtet und daher mit viel **Tageslicht durchflutet**. Im Zuge der Sanierung **wurde das Haus auf den neusten Stand der Technik gebracht** sowie eine **neue Gasthermen** in den einzelnen Wohnungen eingebaut.

Es werden mehrere Eigentumswohnungen in dieser Liegenschaft angeboten, welche bei Interesse gerne zugesendet werden!

Bei konkretem Interesse erhalten Sie selbstverständlich sämtliche weiterführende Dokumente.

Raumaufteilung:

- Vorzimmer
- Badezimmer inkl. WC
- Küchennische
- Schlafzimmer
- Wohnzimmer

Nebenkosten

Grundbucheintragung: 1,1% d.KP.

Grunderwerbssteuer: 3,5% d.KP.

Maklerprovision: 3% d.KP. + 20% USt.

Kaufvertragshonorar: 1,2% zzgl. Barauslagen und USt. | Die Errichtung und Durchführung des Kaufvertrages erfolgt durch die Kanzlei Tiefenthaler Gnesda Rechtsanwälte GmbH.

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

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <2.000m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <1.000m
Universität <1.000m
Höhere Schule <4.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <3.500m

Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <1.000m
Post <1.000m
Polizei <500m

Verkehr
Bus <500m
Straßenbahn <1.000m
U-Bahn <500m
Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap