

**SERENITY - Exklusive 68 m² Traumwohnung in Ober St.
Veit! Erstbezug! Stilaltbau!**



Objektnummer: 1772

Eine Immobilie von Kuhn Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	68,39 m ²
Zimmer:	2,50
Heizwärmebedarf:	E 173,40 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,74
Kaufpreis:	459.000,00 €
Betriebskosten:	146,35 €
USt.:	14,64 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



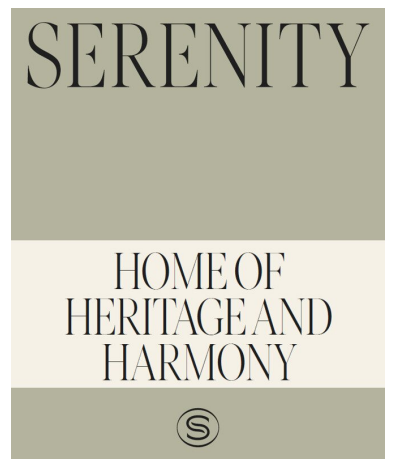
Maximilian Schandl

Kuhn Immobilien GmbH
Kopfgasse 9
1130 Wien

H +43 664/536 51 99

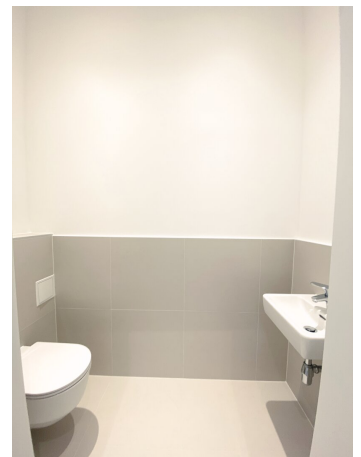
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur









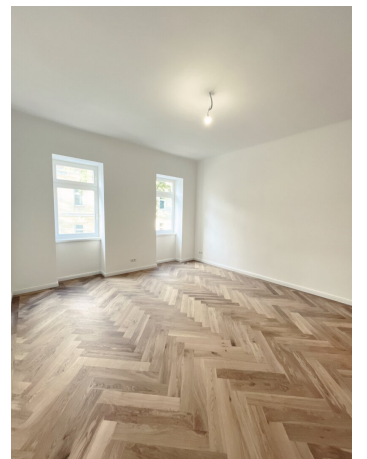
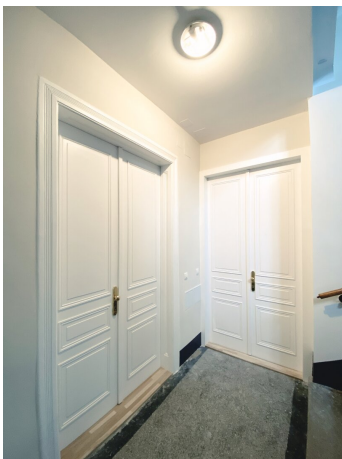




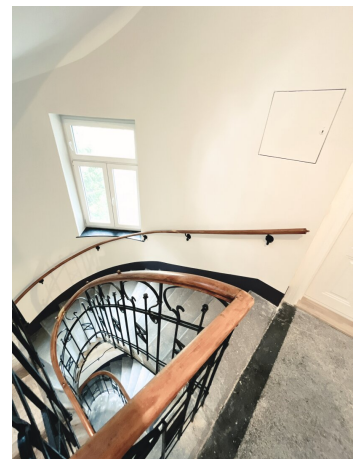


















SERENITY

AMALIENSTRASSE 28
1130 WIEN

TOP 7

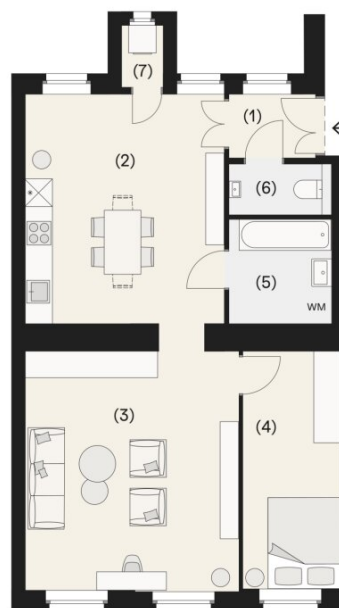
Wohnfläche 68,39 m²

(1) Vorraum	2,63 m ²
(2) Küche	21,70 m ²
(3) Zimmer	24,35 m ²
(4) Kabinett	11,14 m ²
(5) Bad	5,09 m ²
(6) WC	2,25 m ²
(7) Abstellraum	1,23 m ²

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



1. OBERGESCHOSS



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

Zum Verkauf gelangt diese wunderschöne, generalsanierte, ca. **68,39 m² große 2-Zimmer Altbauwohnung im 1. Obergeschoss , in sehr guter Lage des 13. Wiener Gemeindebezirks.**

Bei dem 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.

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

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
- separates WC
- Küche

- Abstellraum
- 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