

++ TOP 2 ++ WOHNEN BEIM SIEBENBRUNNENPLATZ ++
Exklusive Altbauwohnungen teils mit Freiflächen +
hochwertige Ausstattung+ perfekte Grundrisse, uvm.



Objektnummer: 281423

Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilien treuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Högelmüllergasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1050 Wien
Baujahr:	1894
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	44,66 m ²
Nutzfläche:	86,09 m ²
Gesamtfläche:	86,09 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	D 109,60 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,92
Kaufpreis:	279.000,00 €
Betriebskosten:	112,15 €
USt.:	11,22 €
Provisionsangabe:	

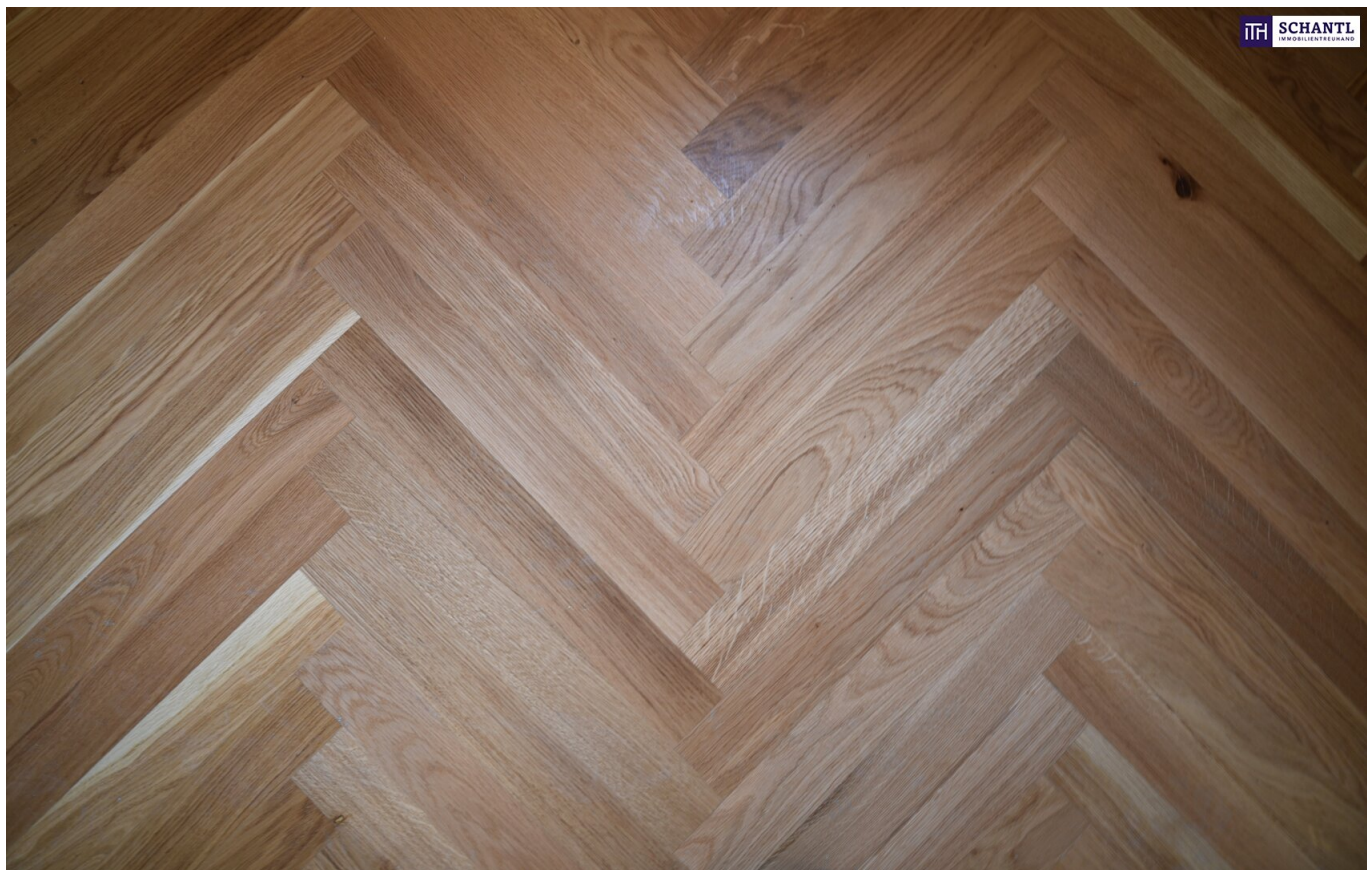
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

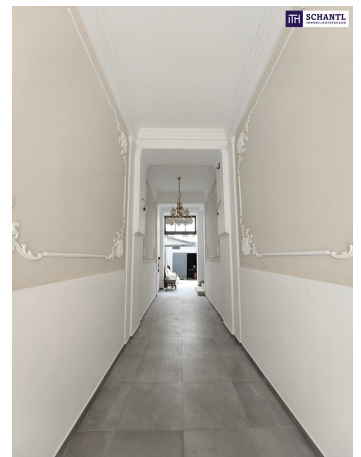
Ihr Ansprechpartner



Magdalena Tiatco-Frank



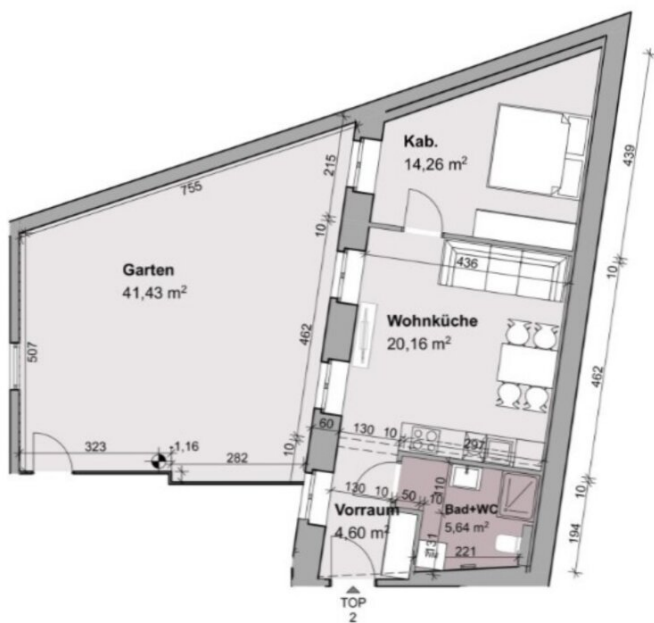






TOP 2

Vorraum	4,60 m ²
Wohnküche	20,16 m ²
Bad+WC	5,64 m ²
Kabinett	14,26 m ²
WNFL Gesamt	44,66 m²



GESCHOSSPLAN M 1:500
0 1 2 3 4

Objektbeschreibung

In **ruhiger Lage**, unmittelbar beim **Siebenbrunnenplatz** gelegen, wurde einem Stilaltbau aus dem Jahr 1894 neues Leben eingehaucht. Im Zuge der Sanierung wurden 11 Altbauwohnungen **rundum erneuert**. Hierbei hat man viel Wert auf den **Erhalt der Altbaulemente** gelegt. Angefangen von der **gegliederten Fassade**, welche sich stilvoll in die ruhige Wohnstraße einfügt, über den **neu gestalteten Hauseingang mit Stuckverzierungen** bis hin zum frisch sanierten Stiegenhaus mit **Personenlift** wird Sie diese Immobilie auf Anhieb überzeugen. Erweitert wird das Gebäude durch den Dachgeschossaufbau, welcher ein zusätzliches Regelgeschoss sowie 2 Dachgeschosse bietet.

Bei der Gestaltung der einzelnen Wohnungen wurde auf eine **intelligente Raumgestaltung** geachtet, die sich sowohl für Familien als auch Paaren und Singles ideal anbieten. Hier ist für jede(n) etwas passendes dabei.

Die Wohnungen werden teils durch **Freiflächen**, welche in den Innenhof gerichtet sind, erweitert. Genießen Sie hier Ihr wohlverdientes Erfrischungsgetränk nach einem anstrengenden Arbeitstag. **Auch die hochwertige Ausstattung überzeugt!** Fischgrätparkett in Eiche, hohe Parkettleisten in Weiß, geschmackvolle Fliesen sowie hochwertige Armaturen und Keramiken in Bad und WC, hohe Innentüren (2,40m) in Weiß mit Kassetten und Holzumfassungszarge, uvm. versprechen ein angenehmes Wohngefühl!

Lassen Sie sich bereits jetzt schon von diesem großartigen Projekt mit viel Liebe zum Detail überzeugen und vereinbaren Sie noch heute Ihren persönlichen Besichtigungstermin!

TOP 2 - Terrassentraum in Innenhoflage

Aufteilung:

- Vorraum mit Garderobennische
- großzügiger Wohnraum mit Küchenanschlüssen und Ausgang auf die Terrasse
- Schlafzimmer
- Badezimmer mit Dusche

- WC
- Terrasse

Highlights:

- hochwertige Ausstattung
- hohe Innentüren mit Kassetten und Holzumfassungszarge
- Badezimmer deckenhoch verflies mit Waschbecken, bodenebener Dusche, Waschmaschinenanschluss
- ruhige Innenhofwohnung
- eigene Terrasse

Kaufpreis: EUR 279.000,-

Betriebskosten inkl. Ust. und Rücklagen ca. EUR 162.51

Nebenkosten:

- Provision: 3% des KP zzgl. 20% Ust.
- Vertragserrichtung durch Frau Mag. Alexandra Serek, Fichtegasse 2a - 1010 Wien, 1,5% zzgl. 20% Ust.

Bei konkretem Interesse senden wir Ihnen sehr gerne weiterführende Dokumente zu, wie:

o Grundbuchauszug

- o Wohnungseigentumsvertrag
- o Nutzwertgutachten
- o Eigentümerversammlungsprotokoll (Falls vorhanden) etc...

Unser Service für Sie: Wenn Sie sich für diese Immobilie entschieden haben, begleiten wir Sie gerne vom Kaufanbot weg inkl. Klärung von Sonderwünschen und der Vertragsunterzeichnung über die Wohnungsübergabe bis hin zu diversen Ummeldungen wie Strom und Gas. Entsprechende Formulare oder auch Meldezettel stellen wir Ihnen sehr gerne zur Verfügung.

Gerne unterstützen wir Sie auch bei der Finanzierung Ihres Traumobjekts und finden mit unseren langjährigen Partnern die besten Konditionen für Sie.

Vereinbaren Sie noch heute einen Termin, wir beraten Sie gerne!

Sie wollen Ihre Immobilie verkaufen? Dann sind Sie bei uns goldrichtig! Gerne beraten wir Sie kostenlos bei der Bewertung Ihrer Immobilie und präsentieren Ihnen die dafür entscheidenden Informationen und Unterlagen unverbindlich.

www.schantl-ith.at

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 <250m

Apotheke <250m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <250m

Kindergarten <250m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <250m
Bäckerei <250m
Einkaufszentrum <1.250m

Sonstige

Geldautomat <250m
Bank <250m
Post <500m
Polizei <750m

Verkehr

Bus <250m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <750m
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap