

**++ Top Lage + 3. Liftstock + Traumhafte  
3-Zimmer-Altbauwohnung + extra Küche + nächst  
Mariahilfer Straße +**



**Objektnummer: 1587/64708**

**Eine Immobilie von "gb-direkt" Finanzberatung &  
Immobilienhandel GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Millergasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1060 Wien
Baujahr:	1885
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	95,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	2
WC:	2
Heizwärmebedarf:	<b>D</b> 99,05 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>C</b> 1,35
Kaufpreis:	721.900,00 €
Betriebskosten:	246,40 €
USt.:	32,24 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



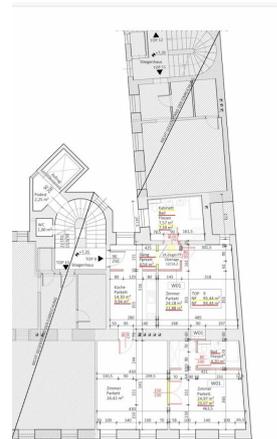
**Snezana Benes**

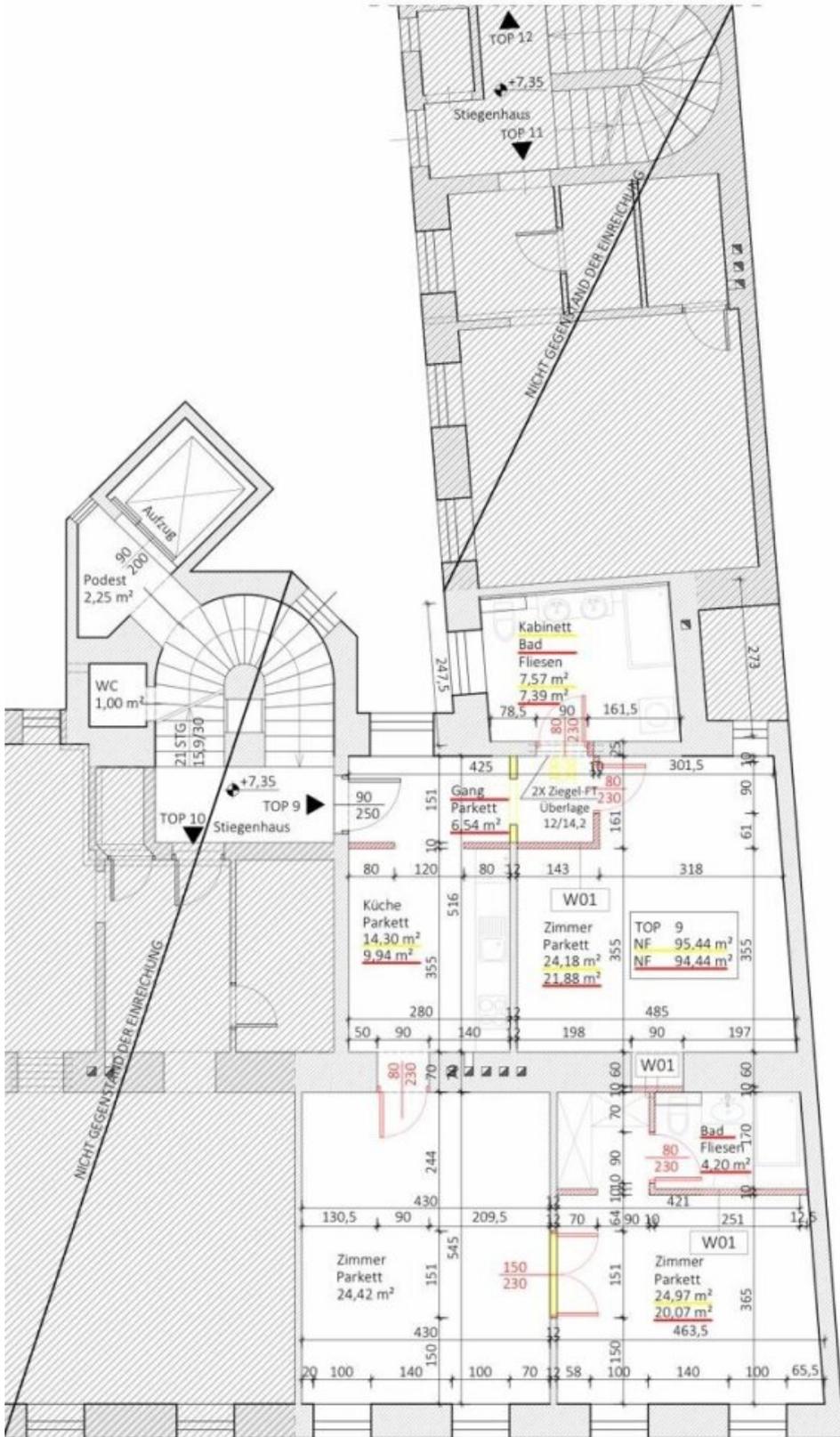
“gb-direkt” Finanzberatung & Immobilienhandel GmbH  
Aßmayergasse 60 / 1  
1120 Wien











## Objektbeschreibung

Diese exquisite Wohnung im 6. Bezirk bietet Ihnen alles, was Sie sich von urbanem Wohnen wünschen können. Mit einer großzügigen Fläche von 95 m<sup>2</sup> erstreckt sich diese Top sanierte Immobilie über drei lichtdurchflutete Zimmer, extra Küche, die Ihnen viel Raum für individuelle Gestaltung und persönliche Entfaltung bieten.

Der Kaufpreis von 721.900,00 € ist nicht nur eine Investition in eine Immobilie, sondern in eine Lebensqualität, die in dieser zentralen Lage unübertroffen ist. Die Wohnung ist ideal für Paare und Familien geeignet.

Diese 95m<sup>2</sup> große Altbauwohnung im 2ten Liftstock (Erstbezug) teilt sich wie folgt auf:

Vorzimmer: 06,54m<sup>2</sup> mit eigenem Fenster und mit Fischgrät-Parkett ausgestattet.

Wohnzimmer: 24,42m<sup>2</sup> mit Fischgrät-Parkett ausgestattet.

Küche: 09,94m<sup>2</sup> mit Fischgrät-Parkett ausgestattet mit Zugang zum Wohnzimmer

Schlafzimmer1: 21,88m<sup>2</sup> mit Fischgrät-Parkett ausgestattet.

Schlafzimmer2: 20,07m<sup>2</sup> mit Fischgrät-Parkett ausgestattet mit eigenem Bad ( 04,20m<sup>2</sup>) und Garderobenraum

Badezimmer 07,39 mit Wanne und Fenster (Waschmaschinenanschluss) - Fußbodenheizung und einem Sanitär-Radio

Badezimmer 2 04,20m<sup>2</sup> mit Dusche - Fußbodenheizung und einem Sanitär-Radio

---

Gesamt: 94,44m<sup>2</sup>

---

### AUSSATTUNG:

hochwertiger Parkettboden

hochwertige Marmorfliesen

Telefon/Internet Leerverrohrung

Badezimmer mit eigener Fußbodenheizung sowie Radio

Sicherheits- und Brandschutztüre

Lift

3-fach verglaste Fenster

Flügeltür

Echter Stuck

Hochwertige Innentüren

3 Meter hohe Räume

**LAGE:**

Mariahilfer Straße in 2 Minuten erreichbar.

Öffentliche Verkehrsmittel, Lokalitäten, Museen, grüne Parks und viele Freizeitmöglichkeiten sind in unmittelbarer Nähe und zu Fuß erreichbar.in die Innenstadt gelangen Sie entweder öffentlich oder auf Grund der Nähe zu Fuß.

**Kaufpreis:** 721.900- Lasten und Bestandsfrei

**BK-Vorschreibung:**

Betriebskosten: €246,40 +10% Ust

Reparaturrücklage: €85,50

Liftkosten: €40 ,00+10% Ust

-----  
Gesamt: €400,54 Brutto

**Gesetzliche Nebenkosten:**

3,5% Grunderwerbsteuer

1,1% Grundbucheintragungsgebühr

3,0% Maklerhonorar + 20 % MwSt.

%Vertragserrichtungskosten + 20 % MwSt.

Detaillierte Unterlagen (Exposé) senden wir gerne auf Anfrage zu.

BITTE BEACHTEN SIE, DASS WIR NUR ANFRAGEN MIT VOLLSTÄNDIGER ANGABE DER ANSCHRIFT UND ANGABEN ZUR PERSON

(NAME, TELEFON, EMAIL) BEARBEITEN KÖNNEN.

Anbieter: gb-direkt Finanzberatung & Immobilienhandel GmbH

Ansprechpartner: Frau Benes

Mobil: **+43 (0)699 116 08 706**

E-mail: office@direktfinanzimmo.at

Wir weisen darauf hin, dass alle Angaben, auf die sich das vorliegende Exposé/Inserat beziehen, sich ausschließlich auf Daten und Angaben von Verkäufern/Vermietern bzw. sachkundigen Dritten stützen und wir für diese keine, wie auch immer geartete, Haftung übernehmen. Des Weiteren geben wir bekannt, dass zwischen den Verkäufern/Vermietern und gb-direkt Finanzberatung & Immobilienhandel GmbH, kein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis oder gesellschaftliche Verflechtung besteht. Irrtümer und Änderungen sowie Zwischenverkauf vorbehalten.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Arzt <250m

Apotheke <250m

Klinik <500m

Krankenhaus <500m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <250m

Universität <750m

Höhere Schule <1.250m

**Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <750m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <250m

**Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <250m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap