

3 ZIMMER ALTBAUEIGENTUM IN PROMINENTER LAGE DES 19. BEZIRKS



Objektnummer: 2017522

**Eine Immobilie von Maison Realitäten Vermittlungs- und
Verwaltungs. GesmbH**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	1908
Zustand:	Teil_vollsaniiert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	95,02 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 215,82 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,39
Kaufpreis:	409.000,00 €
Betriebskosten:	162,50 €
USt.:	16,25 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

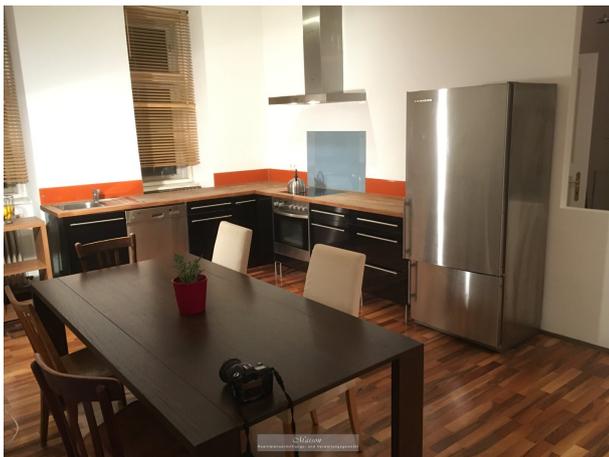
Ihr Ansprechpartner



Leopold Wildner

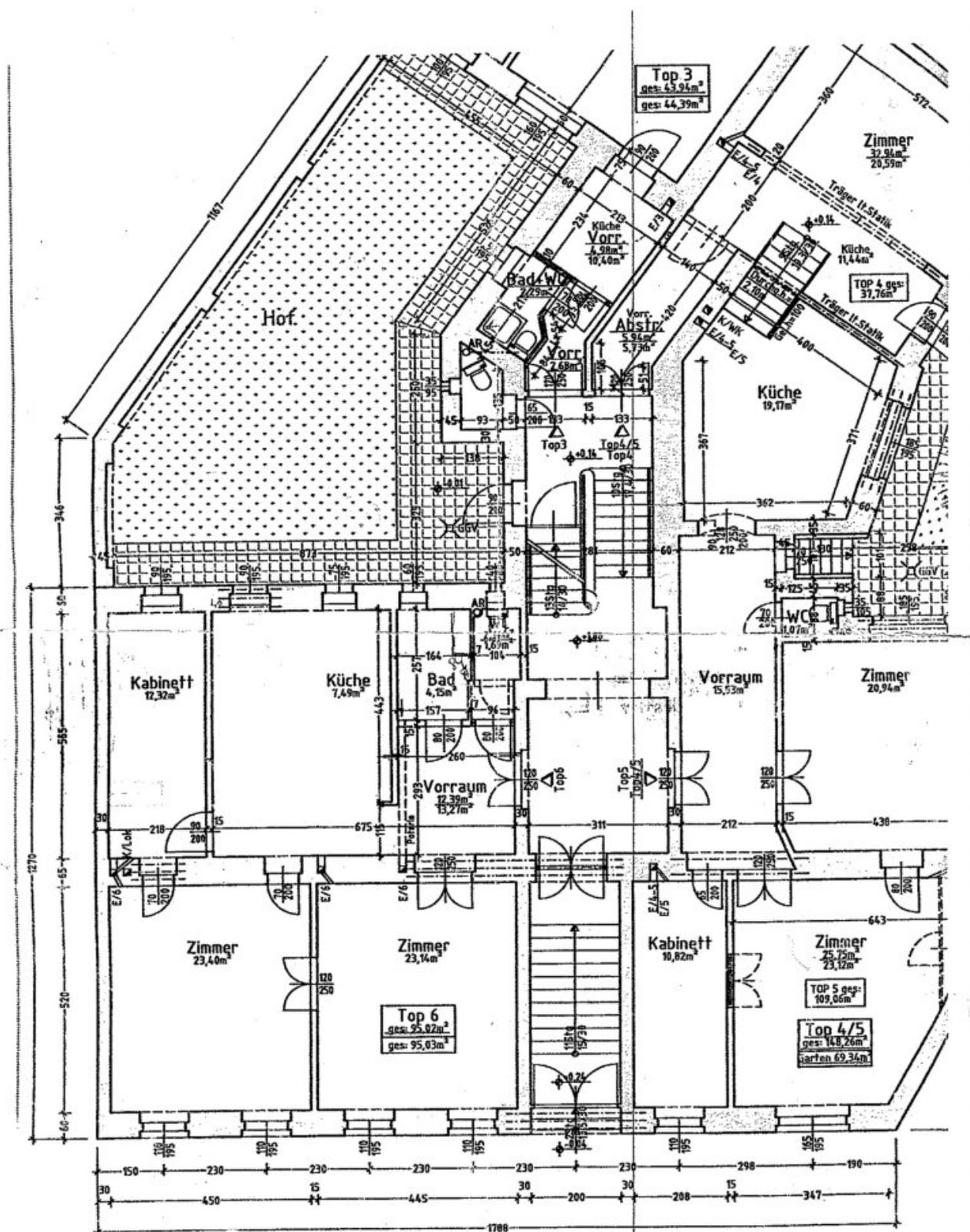
Maison Realitäten Vermittlungs- und VerwaltungsgesmbH.
Seidlgasse 30/7A
1030 Wien











BILLROTHSTRASSE Nr.6

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause im begehrten 19. Bezirk von Wien! Diese charmante Etagenwohnung bietet Ihnen nicht nur eine ideale Wohnfläche von 95,02 m², sondern auch die perfekte Kombination aus Komfort und urbanem Lebensstil.

Mit einem Kaufpreis von 409.000,00 € eröffnet sich Ihnen hier die Möglichkeit, in eine teilsanierte Wohnung einzuziehen, die Ihnen sowohl Gemütlichkeit als auch Raum für individuelle Gestaltung bietet. Die Wohnung befindet sich in der 1. Etage (sehr hohes Hochparterre) und ist hof- und straßenseitig ausgerichtet.

Die 3 Zimmer bieten Ihnen vielseitige Nutzungsmöglichkeiten, sei es als Schlafzimmer, Arbeitszimmer oder Gästezimmer. Die offene Wohnküche ist der perfekte Ort für gesellige Abende mit Freunden und Familie. Hier vereinen sich Funktionalität und ein modernes Ambiente, das zum Kochen und Verweilen einlädt.

Die Ausstattung der Wohnung lässt keine Wünsche offen: Eichen-Fischgrätparkett und Originaltüren aus dem 19. Jahrhundert sorgen für eine stilvolle Wohnatmosphäre. Im Wohn/Essbereich wurde ein Fertigparkett mit Fußbodenheizung verlegt. Die Etagenheizung mit Gas garantiert Ihnen zudem ein angenehmes Raumklima, das in der kalten Jahreszeit für wohlige Wärme sorgt. Das verflieste Badezimmer, ausgestattet mit einem Fenster und einer Badewanne, lädt dazu ein, nach einem langen Tag entspannende Momente zu genießen.

Die Lage dieser Immobilie ist ein weiterer großer Vorteil. Der 19. Bezirk ist bekannt für seine hohe Lebensqualität und die hervorragende Infrastruktur. Dank der optimalen Verkehrsanbindung, die Bus, U-Bahn, Straßenbahn und einen Bahnhof umfasst, erreichen Sie schnell und bequem alle wichtigen Ziele in Wien.

In unmittelbarer Nähe finden Sie zahlreiche Einrichtungen, die den Alltag erleichtern: Ärzte, Apotheken, Kliniken, Schulen, Kindergärten sowie eine Universität und höhere Schulen sind nur wenige Gehminuten entfernt. Auch für die täglichen Besorgungen ist bestens gesorgt – Supermärkte und Bäckereien befinden sich in direkter Umgebung.

Nutzen Sie diese einmalige Gelegenheit und verwirklichen Sie Ihren Traum von einer eigenen Wohnung in einer der attraktivsten Lagen Wiens. Kontaktieren Sie uns noch heute, um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren und sich selbst von der Vielseitigkeit und dem Charme dieser Immobilie zu überzeugen! Ihr neues Zuhause wartet auf Sie!

Kaufpreis: € 409.000,-

Betriebskosten: € 279, 47 monatlich inklusive Instandhaltungsfond

Klasse D, Heizwärmebedarf: 215,82 kWh/m²

Nebenkosten bei Kaufvertrag:

3,5% Grunderwerbsteuer (Basis KP brutto)

1,1% Grundbucheintragungsgebühr (Basis KP brutto) über € 500.000,-

Bis 1.Juli 2026 sind Sie von den Gebühren für die Eintragung von Eigentumsrecht (1,1% vom KP Brutto) und Pfandrecht (1,2%) im Grundbuch bei Erwerb von Wohnraum bis zu einem Kaufpreis bis € 500.000,- befreit

3% + 20% UST Maklerprovision

Kosten der Vertragserrichtung und grundbücherlichen Durchführung nach Vereinbarung (auf Basis Tarifordnung des jeweiligen Urkundenerrichters)

Für weitere Auskünfte bzw. Besichtigungstermine steht Ihnen Herr Leopold Wildner unter der Mobilnummer 0664/358 26 75 zur Verfügung - auch am Wochenende oder per Mail unter leopold.wildner@maison.at.

Mit dem Anfordern der Unterlagen für das gewünschte Objekt erklären Sie gem. § 5 FAGG Ihr Einverständnis, dass die in § 4 Abs.1 genannten Informationen mittels E-Mail (dauerhaften Datenträger) bereitgestellt werden.

Information über den Leistungsumfang gem. § 4 FAGG

Die gewerbsmäßige Vermittlung von Geschäften über unbewegliche Sachen gem. § 16 Maklergesetz, insbesondere Kauf- oder Mietverträge für Wohnungen, Häuser, Grundstücke, Gewerbeimmobilien, Zinshäuser, etc.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://maison-realitaeten.service.immo/registrieren/de) - <https://maison-realitaeten.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <500m
Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap