

**Altbau 2,5 Zimmer-Wohnung nahe Friedensbrücke und
Augarten!**



Objektnummer: 3668

**Eine Immobilie von PR-IMMOBILIEN - REAL ESTATE Paunovic
Radisa (Inh. & GF)**

Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|--------------------------|----------------------|
| Art: | Wohnung - Etage |
| Land: | Österreich |
| PLZ/Ort: | 1200 Wien |
| Baujahr: | 1890 |
| Zustand: | Gepflegt |
| Alter: | Altbau |
| Wohnfläche: | 67,00 m ² |
| Zimmer: | 2,50 |
| Bäder: | 1 |
| WC: | 1 |
| Kaufpreis: | 299.000,00 € |
| Betriebskosten: | 161,00 € |
| USt.: | 16,10 € |
| Provisionsangabe: | |

10.764,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Radisa Paunovic

PR-IMMOBILIEN / REAL ESTATE
Rudolf-Zeller-Gasse 50-52, 8 / 8
1230 Wien

T 0664-404-15-47
H +43 / 664 - 4041547

Gerne stehe ich Ihnen für weitere
Verfügung.

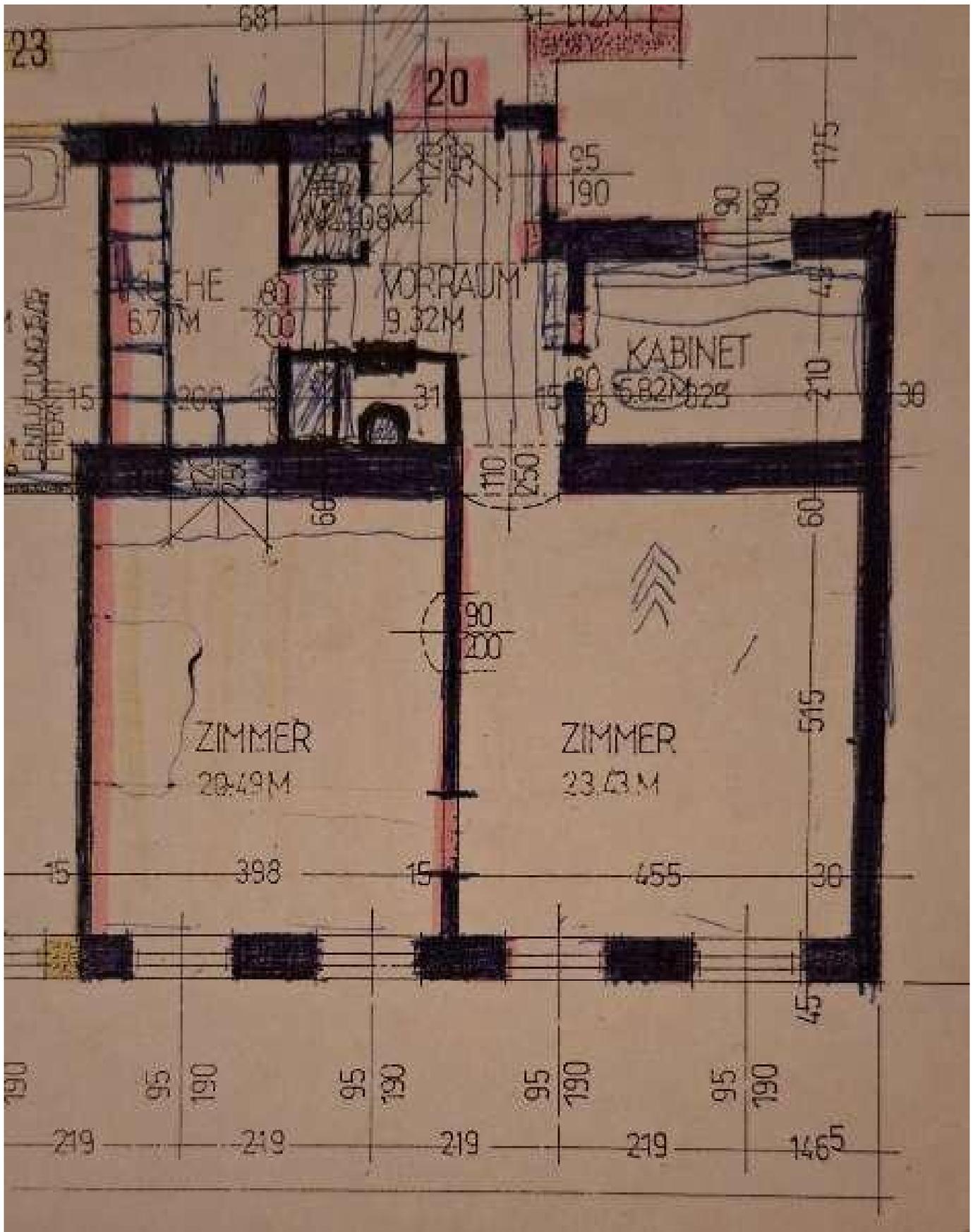


Termin zur









Objektbeschreibung

Charmante Altbauwohnung nahe Friedensbrücke zum VERKAUF!

Diese Wohnung ist ideal für Paare, Singles oder kleine Familien, die den Charme des Altbaus mit urbanem Leben verbinden möchten!

In einer ruhigen Seitengasse unweit der Friedensbrücke erwartet Sie diese gepflegte Altbauwohnung mit klassischem Wiener Flair. Auf rund 67 m² Wohnfläche bietet sie eine durchdachte Raumaufteilung mit zwei hellen, separat begehbaren Zimmern sowie einem zusätzlichen Kabinett – ideal als Home-Office, Ankleidezimmer oder kleine Bibliothek.

Die Wohnung überzeugt durch stilvolle Details wie originale Fischgrätparkettböden, hohe Räume und große Fenster, die für ein angenehmes Wohngefühl sorgen. Die separate Küche ist mit einer funktionalen Einbauküche ausgestattet und bietet ausreichend Platz zum Kochen. Beheizt wird die Wohnung effizient mit einer Gasetagenheizung.

Ein Personenlift bringt Sie bequem in das Stockwerk, zudem steht ein Kellerabteil zur Verfügung.

Lage:

Die Liegenschaft liegt in einer ruhigen Seitenstraße im 20. Wiener Gemeindebezirk. Die Lage vereint ruhiges Wohnen mit hervorragender Infrastruktur. Viel Einkaufsmöglichkeiten, Cafés und der Donaukanal sind auch unmittelbar schnell erreichbar. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Supermärkte, Apotheken, Banken, Parks, Bäckereien, Schuhen, etc. befinden sich in unmittelbarer Nähe. Öffentliche Verkehrsmittel (U4, Straßenbahnlinien), sowie die Straßenbahnlinien 2, 5, 31 und 33 sind nur ein paar Minuten zu Fuss entfernt. Zur U-Bahn Station U4 Friedensbrücke gelangt man nach einem 5-minütigen Spaziergang (450 Meter).

Konditionen:

Kaufpreis: € 299.000,--

Grunderwerbssteuer: 3,5 % vom KP (Kaufpreis);

Grundbucheintragung: 1,1% vom KP (Möglichkeit auf Befreiung wenn Erstimmobilie und zum dringenden Wohnbedürfnis gekauft wird);

Kaufvertragserrichtungskosten + Notar: Treuhandtschaft und Beglaubigungen: i.d.R.: 1,2 % vom KP + 20% MwSt.;

Maklerhonorar: 3 % vom KP + 20 % MwSt.;

ev. Pfandrechtseintragungskosten: 1,2% vom KP (Möglichkeit auf Befreiung wenn Erstimmobilie und zum dringenden Wohnbedürfnis gekauft wird);

Dienstleistung für Anleger:

Sie möchten nach Erwerb der Immobilie mit der Vermietung und eventuellen Fragen während des Mietverhältnisses nicht beschäftigt sein?

Wir stehen Ihnen mit einem Dienstleistungskonzept für Anleger zur Verfügung. Gerne übermitteln wir Ihnen bei Bedarf die Unterlagen hierfür.

Finanzierung:

Sie suchen nach einer passenden Finanzierung für dieses Objekt?

Um Ihnen Ihre wertvolle Zeit und Ihr Geld zu sparen, stehen wir Ihnen auch hier tatkräftig zur Seite!

Gerne stehen wir Ihnen für ein unverbindliches und kostenloses Erstberatungsgespräch zur Verfügung!

Wir beraten Sie verlässlich und professionell. Sparen Sie Ihre kostbare Zeit mit unzähligen Bankterminen!

Kontakt:

Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Angabe der Anschrift bearbeiten können.

Wir senden Ihnen gerne weitere und detaillierte Beschreibungen, sowie Besichtigungstermine zu, sobald wir Ihre Anfrage erhalten haben.

Wir bitten Sie daher um eine Email Anfrage an: office@pr-immobilien.at

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://pr-immobilien-real-estate.service.immo/registrieren/de) - <https://pr-immobilien-real-estate.service.immo/registrieren/de>

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

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

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <500m

Post <500m
Polizei <500m

Verkehr

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap