

## **Stadthaus/Zinsvilla mit Garten, Garage & Balkon &Terrasse – Stilvolles Wohnen in angenehmer Stadtlage**



**Objektnummer: 7618/741**

**Eine Immobilie von Vigo Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                          |                             |
|--------------------------|-----------------------------|
| <b>Art:</b>              | Haus                        |
| <b>Land:</b>             | Österreich                  |
| <b>PLZ/Ort:</b>          | 1180 Wien                   |
| <b>Zustand:</b>          | Teil_vollrenovierungsbed    |
| <b>Möbliert:</b>         | Teil                        |
| <b>Alter:</b>            | Altbau                      |
| <b>Wohnfläche:</b>       | 350,00 m²                   |
| <b>Nutzfläche:</b>       | 415,00 m²                   |
| <b>Zimmer:</b>           | 11                          |
| <b>Bäder:</b>            | 3                           |
| <b>WC:</b>               | 4                           |
| <b>Terrassen:</b>        | 1                           |
| <b>Garten:</b>           | 69,00 m²                    |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>  | <b>C</b> 65,00 kWh / m² * a |
| <b>Kaufpreis:</b>        | 2.400.000,00 €              |
| <b>Provisionsangabe:</b> |                             |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

**Cihan Tiryaki**

Vigol Immobilien GmbH  
Bösendorferstraße 1 / 18-19  
1010 Wien

T +43 664 220 41 81

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



# Objektbeschreibung

## **Stadthaus/Zinsvilla mit Garten, Garage & Sonnenterrassen – Stilvolles Wohnen in ruhiger Stadtidylle!**

Dieses Stadthaus in Währing vereint urbanes Wohnen mit naturnaher Ruhe. Nahe dem Pötzleinsdorfer Schlosspark gelegen, bietet es eine hohe Lebensqualität mit hervorragender Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Cafés und Restaurants sind fußläufig erreichbar. Straßenbahn (40, 41) und S-Bahn (S45) ist das Stadtzentrum gut erreichbar. Familien profitieren von renommierten Schulen in der Umgebung.

### **Eckdaten des Gebäudes:**

#### **Erdgeschoss:**

- 2 Gänge (ca. 12,82 m<sup>2</sup> & 15,97 m<sup>2</sup>)
- Heizraum, Garage (ca. 20 m<sup>2</sup>)
- 2 Vorräume, 2 Zimmer (ca. 9,32 m<sup>2</sup> & 13,26 m<sup>2</sup>)
- Bad + WC (ca. 6,32 m<sup>2</sup>), separates WC

#### **1. Stock:**

- Gang (ca. 21,11 m<sup>2</sup>), Bad + WC (ca. 11,17 m<sup>2</sup>), separates WC
- Abstellraum (ca. 6,80 m<sup>2</sup>)
- 2 Zimmer (ca. 16,20 m<sup>2</sup> & 48,40 m<sup>2</sup>)

#### **2. Stock:**

- Gang (ca. 21,11 m<sup>2</sup>), Bad + WC (ca. 11,17 m<sup>2</sup>), separates WC

- 2 Zimmer (ca. 49,02 m<sup>2</sup> & 18,66 m<sup>2</sup>)
- Terrasse (ca. 7,27 m<sup>2</sup>)

#### **Dachgeschoss:**

- Galerie (ca. 34,22 m<sup>2</sup>), 3 Zimmer (ca. 15 m<sup>2</sup>, 16 m<sup>2</sup> & 21 m<sup>2</sup>)
- Großes Zimmer (ca. 52,45 m<sup>2</sup>)
- Terrasse (ca. 15,42 m<sup>2</sup>)
- 2 Bäder + WC, Vorraum

#### **Besondere Merkmale:**

Renovierung: 2012

Ausstattung (Marmor, etc.)

Personenlift

Massivbau

#### **Flächenwidmung & Bebauung:**

**Bauland Wohngebiet, Bauklasse II**

**Geschlossene Bauweise**, max. Gebäudehöhe: **10,5 m**, Trakttiefe: **12 m**

**Innerer Bereich der Liegenschaft als gärtnerisch zu gestaltende Fläche vorgesehen**

**Kaufpreis: EUR 2.400.000, --**

Nebenkosten:

- Grunderwerbssteuer: 3,50 % vom Kaufpreis
- Eintragungsgebühr: 1,10 % vom Kaufpreis
- Vertragserrichtungskosten und Treuhändlerhonorar: 1,5 - 2% des Kaufpreises zzgl. 20% USt und Barauslagen
- Vermittlungsprovision: 3 % des Kaufpreises zzgl. 20% Ust.
- Wir weisen ausdrücklich auf unser wirtschaftliches Naheverhältnis mit dem Verkäufer/in hin!

Gerne können Sie bei Interesse weitere detaillierte Informationen wie zusätzliche Fotos und das Exposé sowie die zu diesem Objekt per E-Mail anfragen.

"Gemäß der Datenschutz Grundverordnung können wir ausschließlich nur schriftliche Anfragen bearbeiten."

**IRRTUM UND ZWISCHENVERKAUF VORBEHALTEN!**

Hinweis: Wir weisen darauf hin, dass wir als Doppelmakler tätig sind. Wir halten fest, dass wir dieses Objekt unverbindlich und freibleibend anbieten.

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 <500m

Apotheke <500m  
Klinik <1.000m  
Krankenhaus <2.000m

### **Kinder & Schulen**

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

### **Nahversorgung**

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

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <1.500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap