

**#SQ - ERSTBEZUG: HELLE 2-ZIMMER-ALTBAUWOHNUNG  
MIT BALKON!**



**Objektnummer: 20469**

**Eine Immobilie von STADTQUARTIER Real Estate Group**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                          |              |
|--------------------------|--------------|
| <b>Art:</b>              | Wohnung      |
| <b>Land:</b>             | Österreich   |
| <b>PLZ/Ort:</b>          | 1050 Wien    |
| <b>Baujahr:</b>          | 1910         |
| <b>Zustand:</b>          | Erstbezug    |
| <b>Alter:</b>            | Altbau       |
| <b>Wohnfläche:</b>       | 40,94 m²     |
| <b>Zimmer:</b>           | 2            |
| <b>Bäder:</b>            | 1            |
| <b>WC:</b>               | 1            |
| <b>Balkone:</b>          | 1            |
| <b>Kaufpreis:</b>        | 274.000,00 € |
| <b>Provisionsangabe:</b> |              |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mona Taghavi**

STADTQUARTIER Home GmbH  
Hohenstaufengasse 8/3/6  
1010 Wien

T +43650 2311113  
H +43650 2311113





**KEINE EINTRAGUNGS-  
GEBÜHREN IN HÖHE VON INSG.  
2,3% DES KAUFPREISES.  
BIS ZU €11.500,- ERSPARNIS.**

 MEHR INFOS HIER

**SO** MAKLER







**BEFREIUNG VON DER  
GRUNDBUCH-EINTRAGUNGS-  
GEBÜHR BEI ERWERB VON  
WOHNRAUM.**

 MEHR INFOS HIER

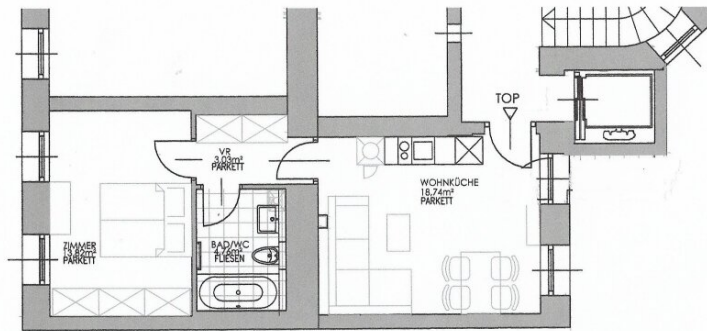
**SO** MAKLER



**WERTE  
FÜR'S  
LEBEN**

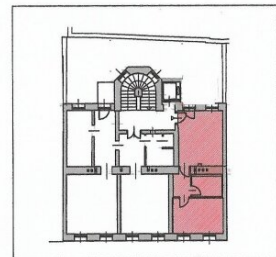


1050 WIEN  
TOP  
2.OBERGESCHOSS  
NUTZFLÄCHE : 40.35M2

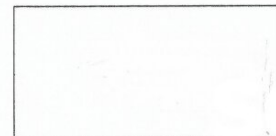


FLÄCHENLISTE

|           |         |
|-----------|---------|
| WOHNKÜCHE | 18.74m² |
| VR        | 3.03m²  |
| BAD/WC    | 4.76m²  |
| ZIMMER    | 13.82m² |



STAND 25. 02. 2024



## Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt eine schöne, helle 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon im 2. Stock in einem generalsanierten Gründerzeithaus. Die Liegenschaft verfügt über einen Personenlift.

Im gesamten Gebäude werden auf 6 Etagen 14 Einheiten verkauft, ca. 30-120m<sup>2</sup> mit Aussenflächen. Davon sind 9 Wohnungen bestandsfrei. Weiters können 2 befristet vermietete Wohnungen und 3 unbefristet vermietete Wohnungen erworben werden - perfekt geeignet als Anlage.

Die Wohnungen wurden sehr stilvoll ausgestattet - Vollholzparkettböden, hochwertige Fliesen, Keramiken und Armaturen wurden eingebaut. Im neu ausgebauten Dachgeschoß entstehen auf 3 Etagen 5 luxuriöse und großzügig geschnittene Wohnungen inklusive Klimaanlage und Luftwärmepumpe.

Jeder Wohnung ist ein Kellerabteil zugeordnet.

Die Fertigstellung ist geplant für Sommer 2024.

**Nähere Informationen finden Sie unter:** <https://www.cocoon-wien.com>

### **Eckdaten im Überblick:**

Gewichtete WNFL: ca. 41,68m<sup>2</sup>

Wohnfläche: ca. 40,94m<sup>2</sup>

Balkon: ca. 1,48m<sup>2</sup>

Zimmer: 2

Küche: Anschlüsse vorhanden

Bad: 1

WC: 1

Lift: ja

Keller: ja

### **Raumaufteilung:**

Wohnküche

Vorraum

Bad mit Wanne/ WC

Schlafzimmer

Balkon

**Kosten:**

Kaufpreis: € 274.000,--

Provision: 3% vom KP zzgl. gesetzl. MwSt.

Nähere Informationen zur Gebührenbefreiung finden Sie unter:

<https://www.bmj.gv.at/themen/Fokusthemen/Befreiung-von-der-Grundbuch-Eintragungsgebühr-bei-Erwerb-von-Wohnraum.html>

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.

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 <1.000m

**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 <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap