

**Ganz nah der Wiener Staatsoper - lichterfüllte 60m<sup>2</sup> große  
Süd-Loggia-Wohnung in Toplage!**



**B**  
BIEBER &  
SOHN

**Objektnummer: 19310**

**Eine Immobilie von Bieber Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1010 Wien
<b>Baujahr:</b>	1954
<b>Zustand:</b>	Teil_vollrenoviert
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	60,30 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	1
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 115,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	E 3,00
<b>Kaufpreis:</b>	500.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	98,90 €
<b>Heizkosten:</b>	60,00 €
<b>USt.:</b>	21,89 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

18.000,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Johannes Bieber**

Bieber Immobilien GmbH  
Feldgasse 1, Haus B  
2486 Pottendorf

H +43 699 15 24 3237  
F +43 720 88 13 76

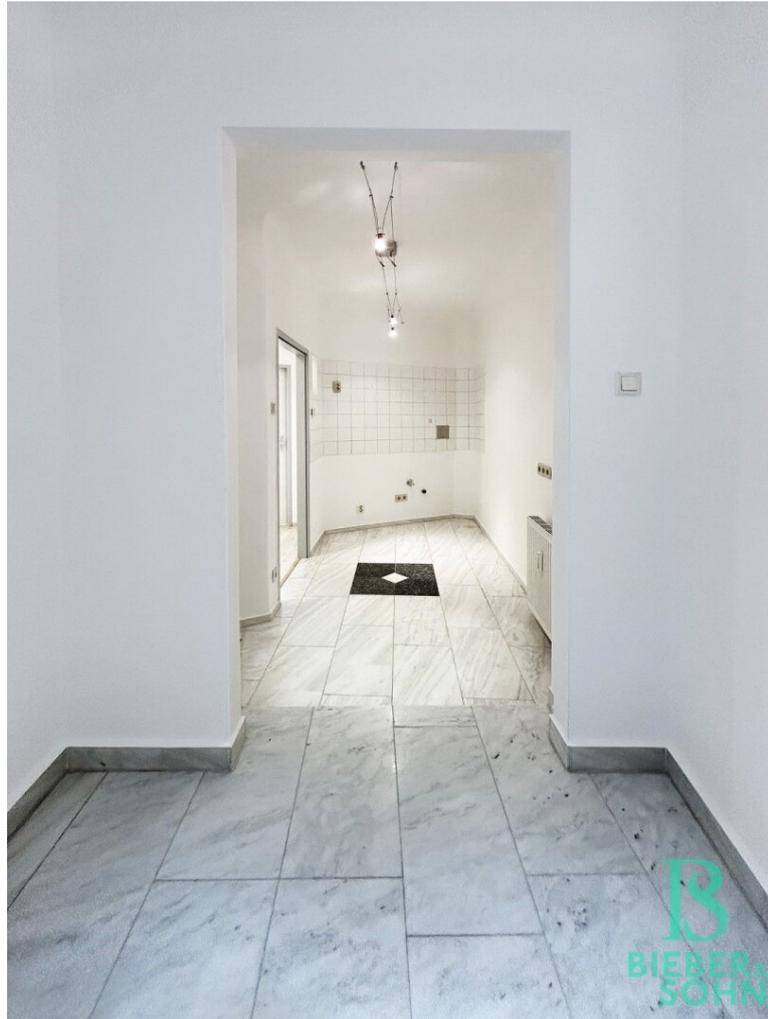
Gerne stehe ich Ihnen für  
Verfügung.

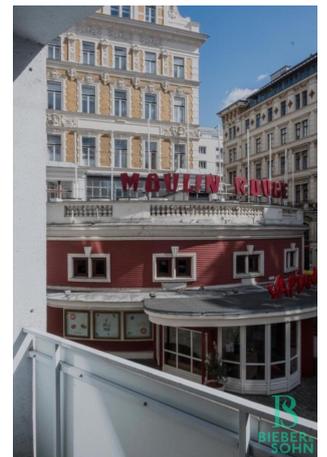
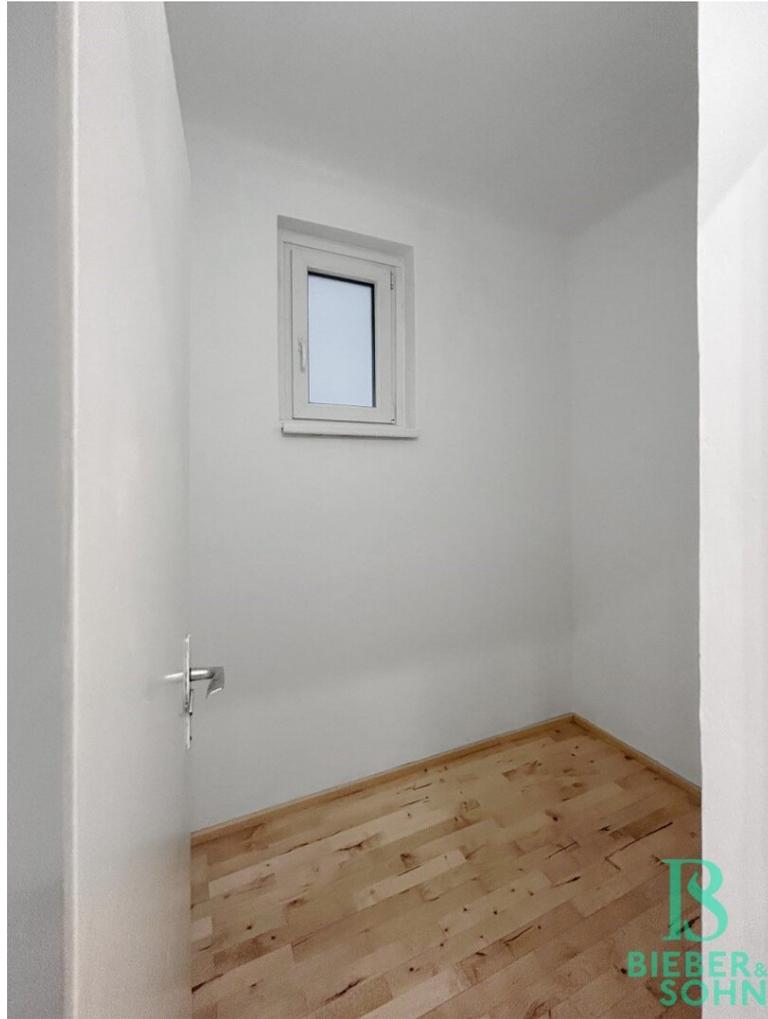
gstermin zur

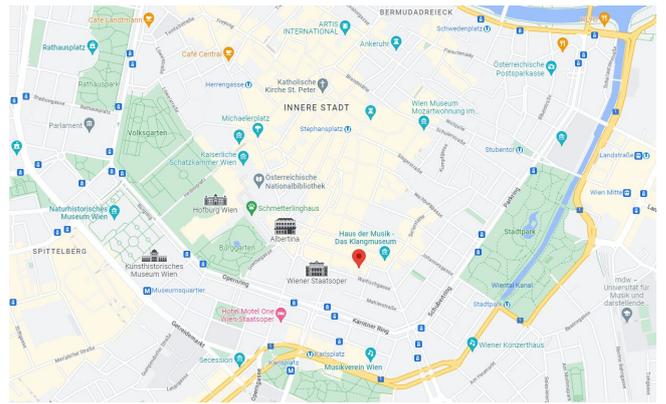














## Objektbeschreibung

In einem 1954 erbauten Wohnhaus, in ausgezeichneter Wiener Innenstadt Lage, neben der Wiener Staatsoper, befindet sich im 1. Liftstock, diese ca. 60 m<sup>2</sup> große und helle 1-Zimmer-Wohnung mit Süd-Loggia.

Über einen großzügigen Vorraum aus sind alle Räume zentral begehbar – ein ca. 28m<sup>2</sup>großes Zimmer mit Ausgang auf die ca. 3,30m<sup>2</sup> große Süd-Loggia, eine charakteristische Küche mit einem kleinen „Separee“ - optimal für einen kleinen charmanten Essbereich, ein feines-kleines Bad mit Wanne, ein separates WC und einem geräumigen Abstellraum.

Die Ausstattung ist hochwertig, elegant und renoviert – die gesamte Wohnung wurde frisch gestrichen und alle Parkettböden neu geschliffen und geölt, in den Nassräumen befindet sich eleganter indischer Grünschiefer sowie im Küchenbereich hochwertige Fliesen. Isolierglasfenster, Kabelsignal, Gegensprechanlage und ein Kellerabteil sind ebenfalls vorhanden.

Die Warmwasseraufbereitung erfolgt mit einem Elektro-Warmwasserbereiter sowie die Beheizung über eine Gas-Zentralheizung, welche in den monatlichen Betriebskosten inkludiert ist.

Die Lage spricht für sich – Kultur und Kulinarik – Vielfältigkeit der Meisterklasse!

Wir freuen uns über Ihr Interesse!

Instandhaltungsfonds: ca. 271.954,70 EUR

Instandhaltungsrücklage: 54,09 EUR

Betriebskosten (netto): 98,90 EUR

Heizkosten (netto): 60,00 EUR

Umsatzsteuer (gesamt): 21,89 EUR

Betriebskosten (gesamt): 234,88 EUR

Kaufpreis: 500.000,00 EUR

Provision: 18.000,00 EUR inkl. 20% USt.

Grunderwerbssteuer: 3,5%

Grundbuchseintragungsgebühr: 1,1%

Kosten der Vertragserrichtung und grundbücherlichen Durchführung nach Vereinbarung im Rahmen der Tarifordnung des jeweiligen Urkundenerrichters sowie Barauslagen für Beglaubigung und Stempelgebühren.