

**FRÜHJAHRSSPECIAL: EDLE TERRASSENWOHNUNG mit  
direktem Gartenzugang 5% Preisreduktion bei Kauf heuer!**



**Objektnummer: 4610**

**Eine Immobilie von RT Immobilien Mag.Buchwieser & Toth GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Kübeckgasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1030 Wien
Baujahr:	2009
Zustand:	Neuwertig
Möbliert:	Voll
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	97,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	D 160,11 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	F 15,78
Kaufpreis:	519.000,00 €
Betriebskosten:	189,55 €
USt.:	18,96 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

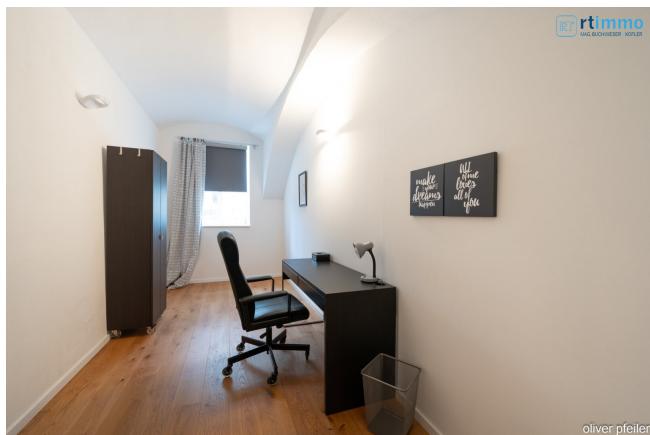


**Mag. Wolfgang Buchwieser**

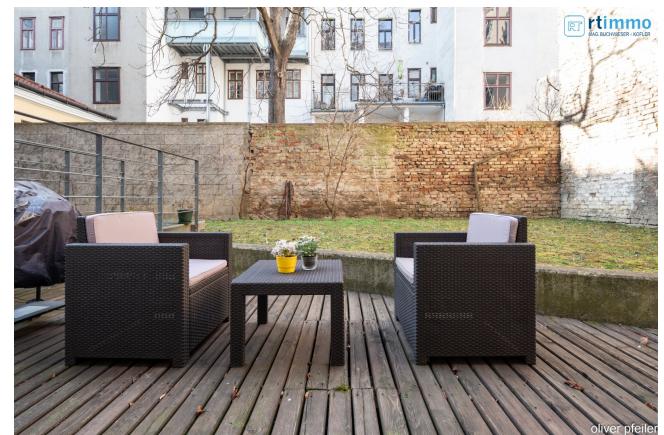
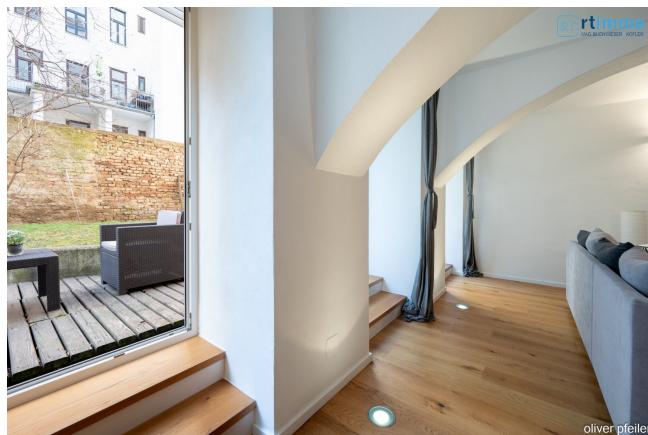
RT Immobilien Mag. Buchwieser & Kofler GmbH







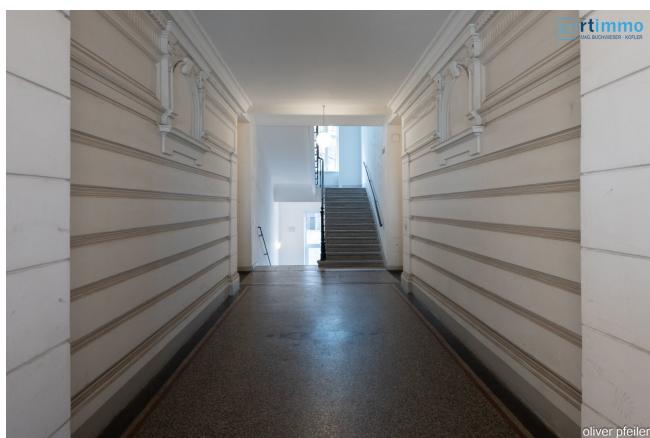






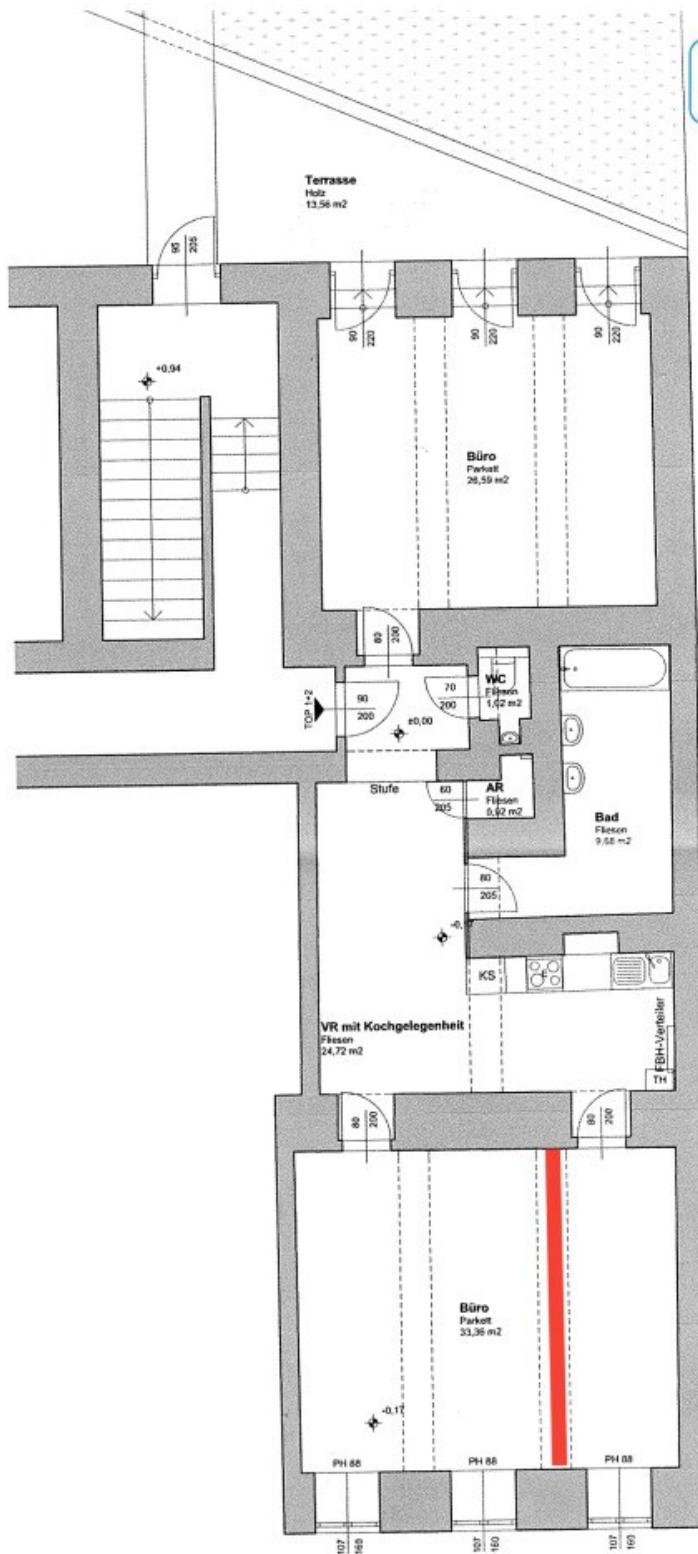
**rtimmo**  
MAG. BUCHWIESER · KÖFLER

oliver pfeiler



**rtimmo**  
MAG. BUCHWIESER · KÖFLER

oliver pfeiler



# Objektbeschreibung

## Highlights:

- Großartige Lage Nähe Donaukanal und Rochusmarkt
- Terrasse direkt vor dem Garten
- Gewölbedecken
- geschmackvolle Möblierung, wenn gewünscht.
- neuwertige Küche uvm.

## Beschreibung:

Diese beeindruckende Wohnung in Donaukanalnähe besticht durch eine sehr angenehme Atmosphäre auf Grund der sehr schönen Ausstattung, dem wunderschönen Gewölbe im Wohnzimmer und den Ausgang zur Terrasse und Garten.

Die Wohnung liegt auf der Gartenseite ebenerdig mit dem davor befindlichen Garten. Auf der Straßenseite befindet man sich ca. 1,50 mit dem Fußboden unter Straßenniveau- zwei große Fenster im Schlafzimmer machen dieses ebenfalls hell, selbiges auch im Arbeitsraum.

Die Wohnung besteht aus einem großen Vorraum, der alle Zimmer zentral verbindet, einem großen Wohnzimmer, einem großen Schlafzimmer, einem Büro, einem zum Gang offenen Küchenraum mit einer modernen Einbauküche. Ein großes Wannenbad und ein kleiner Abstellraum vervollständigen Ihren Wohnraum.

**Insgesamt eine Wohnung, die ein besonderes Wohngefühl vermittelt.**

## AUSSTATTUNG

Terrasse, hochwertige Küche, Parkettböden, hochwertige Möbel, hochwertiges Bad mit Wanne, Parkettböden, uvm.

## VERKEHRSANBINDUNG

U-Bahn : ca. 8 min. zu Fuß

diverse Busse,

## **KOSTEN**

Kaufpreis: 538.000,00 Euro

3,5% Grunderwerbssteuer

1,1% Eintragungsgebühr (fällt bis 30.6.2026 weg, bei begründung Hauptwohnsitz)

ca. 1,5% Vertragserrichtungskosten

3,0% + 20% USt. Maklerhonorar

Weitere Kosten: Im Fall einer Finanzierung können bei der Bank weitere Kosten anfallen

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**BITTE HABEN SIE DAFÜR VERSTÄNDNIS, DASS WIR NUR VOLLSTÄNDIG  
AUSGEFÜLLTE ANFRAGEN (NAME, PLZ, ANSCHRIFT, TEL.NR.) BEARBEITEN KÖNNEN!**

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <250m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m

Kindergarten <250m

Universität <1.000m

Höhere Schule <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <750m

**Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap