## SIEBENBRUNNENPLATZ: Wohnküche + 2 Zimmer + 32 m<sup>2</sup> Terrasse (neben neuer U2-Station Reinprechtsdorfer Straße)



Objektnummer: 9563

Eine Immobilie von GELAS Immobilien GmbH

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse

Art: Land:

PLZ/Ort: **Zustand:** 

Wohnfläche:

Nutzfläche:

Zimmer:

Bäder:

WC:

Terrassen:

Heizwärmebedarf:

Gesamtenergieeffizienzfaktor:

Kaufpreis:

Betriebskosten:

USt.:

**Provisionsangabe:** 

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Siebenbrunnengasse 48

Wohnung

Österreich

1050 Wien, Margareten

Voll saniert

64,75 m<sup>2</sup>

96,75 m<sup>2</sup>

3 1

1

A 24,80 kWh / m<sup>2</sup> \* a

A+ 0,66

470.000,00 €

121,59 €

14,74 €

## **Ihr Ansprechpartner**

#### **Peter Lasek**

**GELAS Immobilien GmbH** Arbeitergasse 41/1-4 1050 Wien

T +43 676 506 00 39

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





















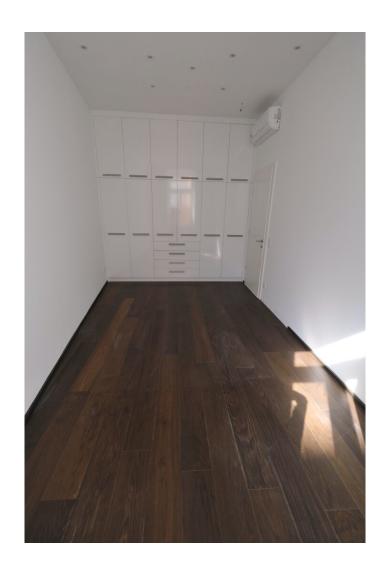




































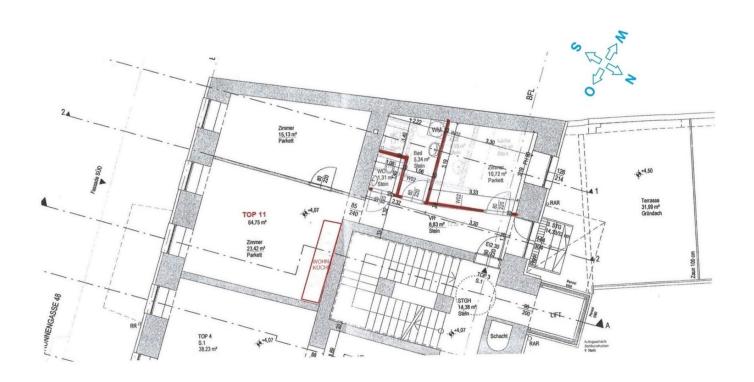














## **Objektbeschreibung**

# 1050 Wien, Siebenbrunnengasse 48 - neben Siebenbrunnenplatz und Reinprechtsdorfer Straße (neue U2-Station)

Diese generalsanierte hochwertig sanierte Terrassenwohnung liegt im 1. Liftstock in einem gepflegten Altbau der vor kurzer Zeit komplett generalsaniert wurde. Wohnzimmer südseitig, Terrasse nordwestseitig.

Diese Wohnung hat 64,75 m² und besteht aus einer Wohnküche mit 23,42 m², 2 Zimmer, Terrasse mit 32 m², einem Vorzimmer und einem kompakten Badezimmer. Extra Toilette.

Diese Qualitäts-Küche ist mit SIEMENS-Geräten ausgestattet: Backofen, Mikrowelle, Dunstabzugshaube, 4er-Ceranfeldherd, Kühlschrankkombination mit Gefrierschrank.

Die Kochinsel ist höhenverstellbar sodaß man sie wahlweise als Theke zum Frühstücken oder als Arbeitsplatte verwenden kann. (Im Inserat in unserer Homepage kann man sich ein Video davon ansehen)

#### Weitere Ausstattung:

| • | Terrasse mit Eukalyptus-Belag. Frostsicherer Kaltwasseranschluß, |
|---|--|
|   | Außenstromsteckdose, Beleuchtung                                 |

- In allen Zimmern Klimaanlage, Marke LG (Splitgerät auf Terrasse) Kann wahlweise Kühlen und Heizen
- Hauszentralheizung, Verteilung über Fußbodenheizung
- Hochwertiger Echtholz-Parkettboden in allen Haupträumen

| sehr hochwertig verfließtes Badezimmer mit hochwertiger Marken-Badew<br>Einrichtungsgegenstände, Waschbecken, Waschmaschinenanschluss   | anne und   |
|---|------------|
| GROHE-Markenarmaturen   |            |
| LED - Deckenspots in der ganzen Wohnung, verteilt auf mehrere Stromkr (flächenweise schaltbar)  | eise       |
| <ul> <li>Toilette mit Handwaschbecken. WC-Schale mit Waschprogrammen samt<br/>Fernsteuerung: Kalt, Warm, Hochdruck, Lüften und Trocknen (Marke Geb<br/>z.B. kaum setzt man sich, aktiviert die WC-Brille die Lüftung</li> </ul> | erit)      |
| Sicherheitseingangstüre mit Balkenverriegelung und Sicherheitsschloß  |            |
| Videogegensprechanlage (Wer steht vor dem Haustor?)   |            |
| <ul> <li>Anschlüsse für Telekabel 2x, links und rechts in der Wohnküche und jewe<br/>anderen Zimmern</li> </ul>   | ils in den |
| Kellerabteil im Eigentum  |            |

Einen allgemeinen Fahrradabstellbereich gibt es auch im Keller (großer Lift fährt bis Keller).

Unmittelbar daneben entsteht gerade die neue U2-Station "Reinprechtsdorfer Straße", was den Wert der Wohnung künftig bedeutend erhöhen wird.

Der Siebenbrunnenplatz, der ebenfalls einladend umgestaltet wird, liegt auch gleich daneben über der Reinprechtsdorfer Straße. Die Reinprechtsdorfer Straße mit ihren vielen Geschäften und Gastronomieangeboten ist nur 30 m vom Hautor entfernt.

#### Monatliche Kosten dzt. insgesamt: € 243,77

Betriebskostenakonto: € 121,59

Liftbetriebskostenakonto: € 25,84

Rücklage: € 81,6

MwSt.: € 14,74

Hinzu kommen noch monatliche Akontos i. H. v. € 104,52 (inkl. MwSt.) für Heizkosten und Warmwasser

Kaufpreis: € 470.000 geldlastenfrei

#### Kaufnebenkosten:

Grunderwerbsteuer 3,5%

Eintragungsgebühr 1,1 % (Kann bei Hauptwohnsitzverwendung entfallen)

Vertragserrichtung und Treuhandschaft 1 % + 20 % USt des Kaufpreises + Beglaubigungskosten oder Kosten Ihres Notars

Beratung und Besichtigung sind kostenlos, nur bei Abschluss eines Kaufvertrages wird unser übliches Maklerhonorar in Höhe von 3 % des Kaufpreises zzgl. 20% USt. in Rechnung gestellt.

Für weitere Fragen oder um eine Besichtigung zu vereinbaren, rufen Sie unverbindlich 0676/5060039, Herr Peter Lasek.

BITTE BEACHTEN SIE, DASS WIR AUFGRUND DER NACHWEISPFLICHT GEGENÜBER DEM EIGENTÜMER NUR ANFRAGEN MIT VOLLSTÄNDIGER ANGABE DES NAMENS, DER ANSCHRIFT UND DER TELEFONNUMMER BEARBEITEN KÖNNEN 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 <100m Apotheke <200m Klinik <800m Krankenhaus <625m

#### Kinder & Schulen

Schule <75m Kindergarten <150m Universität <625m Höhere Schule <700m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <75m Bäckerei <100m Einkaufszentrum <900m

#### Sonstige

Geldautomat <75m Bank <75m Post <400m Polizei <350m

#### Verkehr

Bus <100m U-Bahn <75m Straßenbahn <650m Bahnhof <700m Autobahnanschluss <3.300m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap