

## 3-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	Siebenbrunnengasse 48
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1050 Wien, Margareten
Zustand:	Voll_saniert
Wohnfläche:	64,75 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	96,75 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	A 24,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,66
Kaufpreis:	399.000,00 €
Betriebskosten:	138,26 €
USt.:	17,91 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

**Peter Lasek**

GELAS Immobilien GmbH  
Arbeitergasse 41/1-4  
1050 Wien

T +43 676 506 00 39

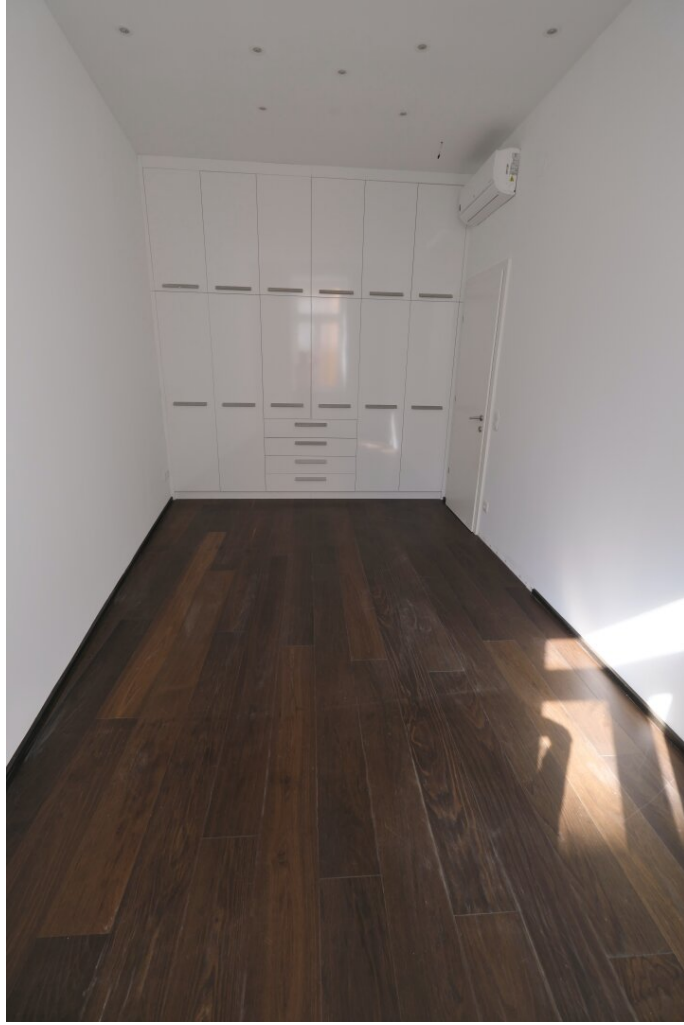
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



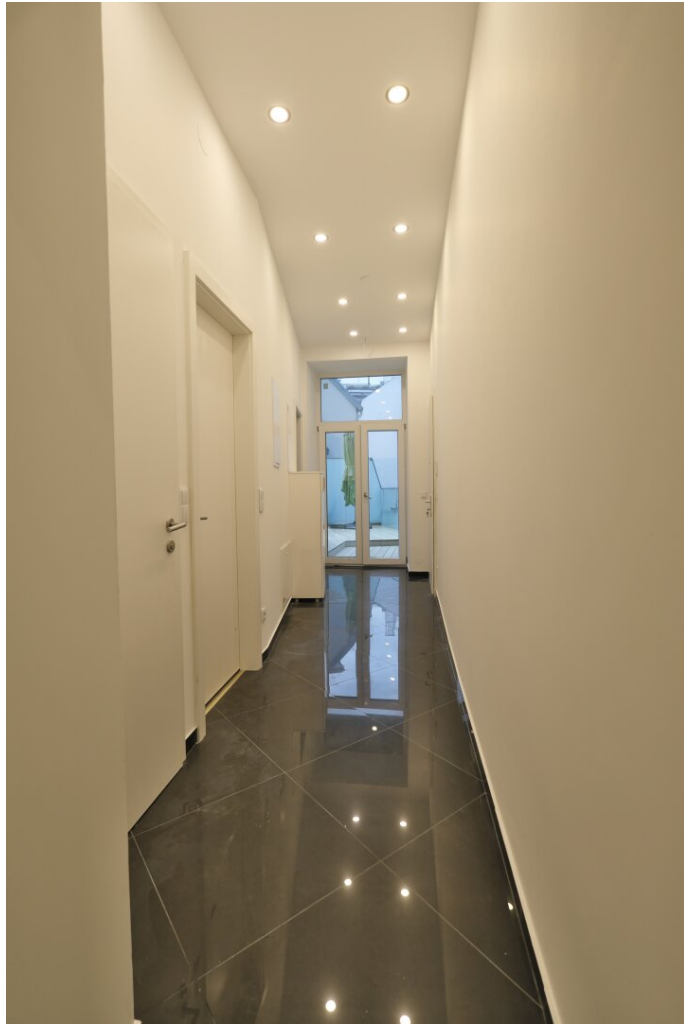
























1. STOCK

*Beitrag 2. Planungsstufe*  
 1. Stock (1. Fl.)  
 24.05.25

PROFESSOR  
 DIPL.-ING. DR. TECHN. GERHARD  
 KRAML  
 ZIVILINGENIEUR FÜR BAUWESEN  
 1020 WIEN, CASTELLEZGASSE 15  
 FAX 01/219 73 01

## Objektbeschreibung

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

Diese generalsanierte hochwertig sanierte Terrassenwohnung liegt im 1. Liftstock in einem saniertem Altbau. Wohnzimmer südseitig, Terrasse nordwestseitig.

Sie hat 64,75 m<sup>2</sup> und besteht aus einer Wohnküche mit 23,42 m<sup>2</sup>, 2 Zimmer (10,72 + 15,13 m<sup>2</sup>), Terrasse mit 32 m<sup>2</sup>, einem Vorzimmer und einem kompakten Badezimmer. Extra Toilette.

Eine 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, Wärmeverteilung über Fußbodenheizung
- Hochwertiger Echtholz-Parkettboden in allen Haupträumen

- sehr hochwertig verfließtes Badezimmer mit Marken-Badewanne, Waschbecken, Waschmaschinenanschluss
- GROHE-Armaturen
- LED - Deckenspots in der ganzen Wohnung, verteilt auf mehrere Stromkreise (flächenweise schaltbar)
- Toilette mit Handwaschbecken. WC-Schale mit Waschprogrammen samt Fernsteuerung: Kalt, Warm, Hochdruck, Lüften und Trocknen (Marke Geberit)
- Massive Sicherheitseingangstüre mit Balkenverriegelung und Sicherheitsschloß
- Videogegensprechanlage (Wer steht vor dem Haustor?)
- Anschlüsse für Telekabel doppelt, links und rechts in der Wohnküche und jeweils in den anderen Zimmer
- Alle Anschlüsse verkabelt für professionelle Alarmanlage

- Waschmaschinenanschluß
- trockenes 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: € 312,57**

Betriebskostenkonto: € 138,26

Liftbetriebskostenkonto: € 40,80

Rücklage: € 115,60

MwSt.: € 17,91

Hinzu kommen noch monatliche Akontos i. H. v. € 120,58 (inkl. MwSt.) für Heizkosten und Warmwasser

**Kaufpreis: € 399.000 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 (auch am Wochenende), 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 <775m

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