

**1180// Designer-Wohnung - großzügige 4-Zimmer - Balkon  
- Grünblick - Toplage Gersthof!**



**Objektnummer: 202500000023**

**Eine Immobilie von Sattmann Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                              |
|-------------------------------|------------------------------|
| Adresse                       | Bischof Faber Platz          |
| Art:                          | Wohnung                      |
| Land:                         | Österreich                   |
| PLZ/Ort:                      | 1180 Wien                    |
| Baujahr:                      | 1965                         |
| Wohnfläche:                   | 139,78 m²                    |
| Zimmer:                       | 4                            |
| Bäder:                        | 2                            |
| WC:                           | 2                            |
| Balkone:                      | 1                            |
| Heizwärmebedarf:              | <b>D</b> 132,80 kWh / m² * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | <b>F</b> 3,69                |
| Kaufpreis:                    | 998.000,00 €                 |
| Betriebskosten:               | 313,30 €                     |
| Heizkosten:                   | 378,32 €                     |
| USt.:                         | 100,54 €                     |
| Provisionsangabe:             |                              |

35.928,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

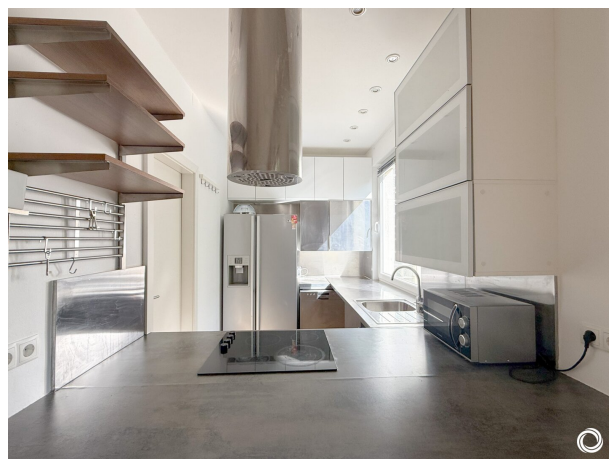


**Dr. Gerald Jahn**

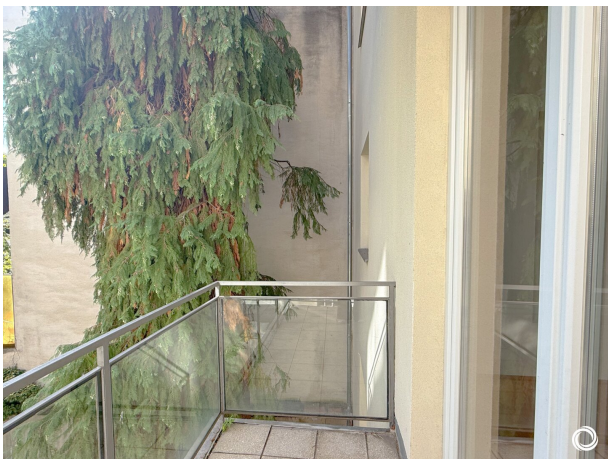
Sattmann Immobilien  
Währinger Straße 163/10  
1180 Wien











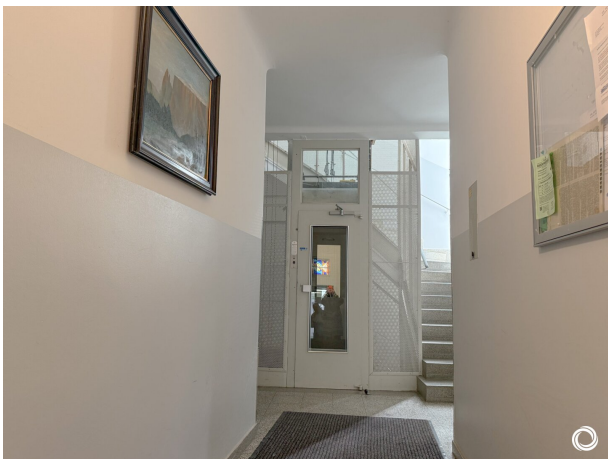
















## Grundriss - Skizze

(nicht maßstabsgetreu)



## Objektbeschreibung

In einem gepflegten Wohnhaus am **Bischof-Faber-Platz** befindet sich diese stilvolle und großzügig geschnittene Eigentumswohnung mit ca. **139 m² Wohnfläche** im **1. Liftstock**. Die durchdachte Raumaufteilung mit **vier Zimmern**, zwei Bädern, einer **offenen Designerküche** und einem **ruhigen Balkon** bietet komfortables Wohnen für Familien, Paare mit Homeoffice-Bedarf oder designaffine Individualisten, die das urbane Leben in Gersthof mit direkter Nähe zu Natur und City schätzen.

Bereits beim Eintreten empfängt Sie ein einladendes Vorzimmer mit Garderobe. Von hier aus gelangen Sie in das erste Zimmer, ideal als **Arbeits- oder Gästezimmer**. Der elegante Wohnsalon mit hochwertigem Parkettboden öffnet sich zur modernen Küche – ausgestattet mit Side-by-Side-Kühlschrank, Ceran-Kochfeld, Dunstabzug, Geschirrspüler und großzügigem Stauraum. Vom Wohnbereich aus erreichen Sie zwei **Schlafzimmer** mit angenehmer Ost- und Westausrichtung sowie den **sonnigen Balkon**, der zum Frühstück oder Abendglas einlädt. Zwei voll ausgestattete Badezimmer – eines mit Badewanne, Doppelwaschbecken, Bidet und WC, das andere mit Dusche, Waschbecken und WC – komplettieren das Raumangebot.

Die Lage könnte kaum besser sein: Mitten im **herzlichen Grätzl rund um Gersthof**, zwischen **Türkenschanzpark**, **Sternwartepark** und **Albert-Dub-Park**, genießen Sie beste Lebensqualität in einer ruhigen Straße mit gewachsener Infrastruktur. Das charmante **Gersthofer Platzl**, Wochenmärkte, Cafés, kleine Läden und alles für den täglichen Bedarf befinden sich in fußläufiger Umgebung.

### Verkehrsanbindung:

U-Bahn: U6 (erreichbar mit Straßenbahn 41)

Straßenbahn: 9, 40, 41

Autobus: 10A

Bahn: S45 Wien Gersthof

### Zustand und Ausstattung:

+) Parkett- und Fliesenböden



+ ) Kunststofffenster mit Isolierglas

+ ) Wohn-Küche: ost- und westseitig ausgerichtet; Parkettboden; Bereich Küche: Ceran-Kochfeld, Backrohr, Dunstabzug, Side by Side Eiskasten, Geschirrspüler, Spüle, Ober- und Unterschränke

+ ) Zimmer 1: westseitig ausgerichtet; Parkettboden; FS-Anschluss

+ ) Zimmer 2: ostseitig ausgerichtet; Parkettboden; FS-Anschluss

+ ) Zimmer 3: westseitig ausgerichtet; Parkettboden; FS-Anschluss

+ ) Badezimmer 1: Badewanne, Doppelwaschbecken mit Unterbau, Spiegel, Bidet, WC, Waschmaschinenanschluss

+ ) Badezimmer 2: Dusche, Waschbecken, WC

+ ) Vorzimmer mit Garderobe

+ ) Balkon

+ ) Gegensprechanlage

+ ) Fernwärme

+ ) Keller

+ ) Fahrradraum

### **Stockwerk:**

1. Stock (mit Lift)

### **Raumaufteilung:**

4 Zimmer (davon 1 Wohnsalon mit offener Küche), 2 Vorzimmer, Garderobe, 2 Badezimmer mit jeweils 1 WC,

1 Balkon, 1 Keller

**Flächen in m2:**

Gesamt: ca. 139,78

**Energieausweis:**

HWB: 132,8 kWh/m2a | Klasse: D

f GEE: 3,69 | Klasse: F

**Kaufpreis und Provision in EUR:**

Kaufpreis: 998.000,-

Provision: 35.928,-- (inkl. 20% USt.)

**Monatliche Kosten in EUR:**

|                    |        |                 |
|--------------------|--------|-----------------|
| Rücklage           |        | 211,40          |
| Heizkosten         |        | 273,42          |
| Warmwasser         |        | 104,90          |
| Betriebskosten     |        | 313,30          |
| Liftbetriebskosten |        | 40,36           |
| +20 % Ust. von     | 273,42 | 54,68           |
| +10% Ust. von      | 458,56 | 45,86           |
| <b>Gesamt</b>      |        | <b>1.043,92</b> |

**Einmalige Kosten in EUR:**

|                                               |                     |
|-----------------------------------------------|---------------------|
| Kaufpreis                                     | 998.000,00          |
| 3,5% Grunderwerbsteuer                        | 34.930,00           |
| 1,1 % Eintragungsgebühr                       | 10.978,00           |
| ca. 1,5 % Vertragserrichtung (inkl. 20% Ust.) | 17.964,00           |
| Käuferprovision (inkl. 20% Ust.)              | 35.928,00           |
| <b>Gesamt</b>                                 | <b>1.097.800,00</b> |

zuzügl. Beglaubigungskosten: vom Notar abhängig



Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <250m

Apotheke <500m

Klinik <750m

Krankenhaus <1.750m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m

Kindergarten <250m

Universität <750m

Höhere Schule <750m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <250m

Bank <250m

Post <250m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <1.500m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap