

## **Top-Gründerzeithaus | Altbau | Bewilligter Balkon**



**Objektnummer: 8200/236**

**Eine Immobilie von ZEBEH GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1060 Wien
<b>Baujahr:</b>	1904
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	39,78 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	39,78 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 129,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 2,42
<b>Kaufpreis:</b>	249.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	100,22 €
<b>USt.:</b>	10,02 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

### **ZEBEH GmbH**

ZEBEH GmbH  
Wasnergasse 9  
1200 Wien

T +43 676 9331691  
H 0676 933 16 91

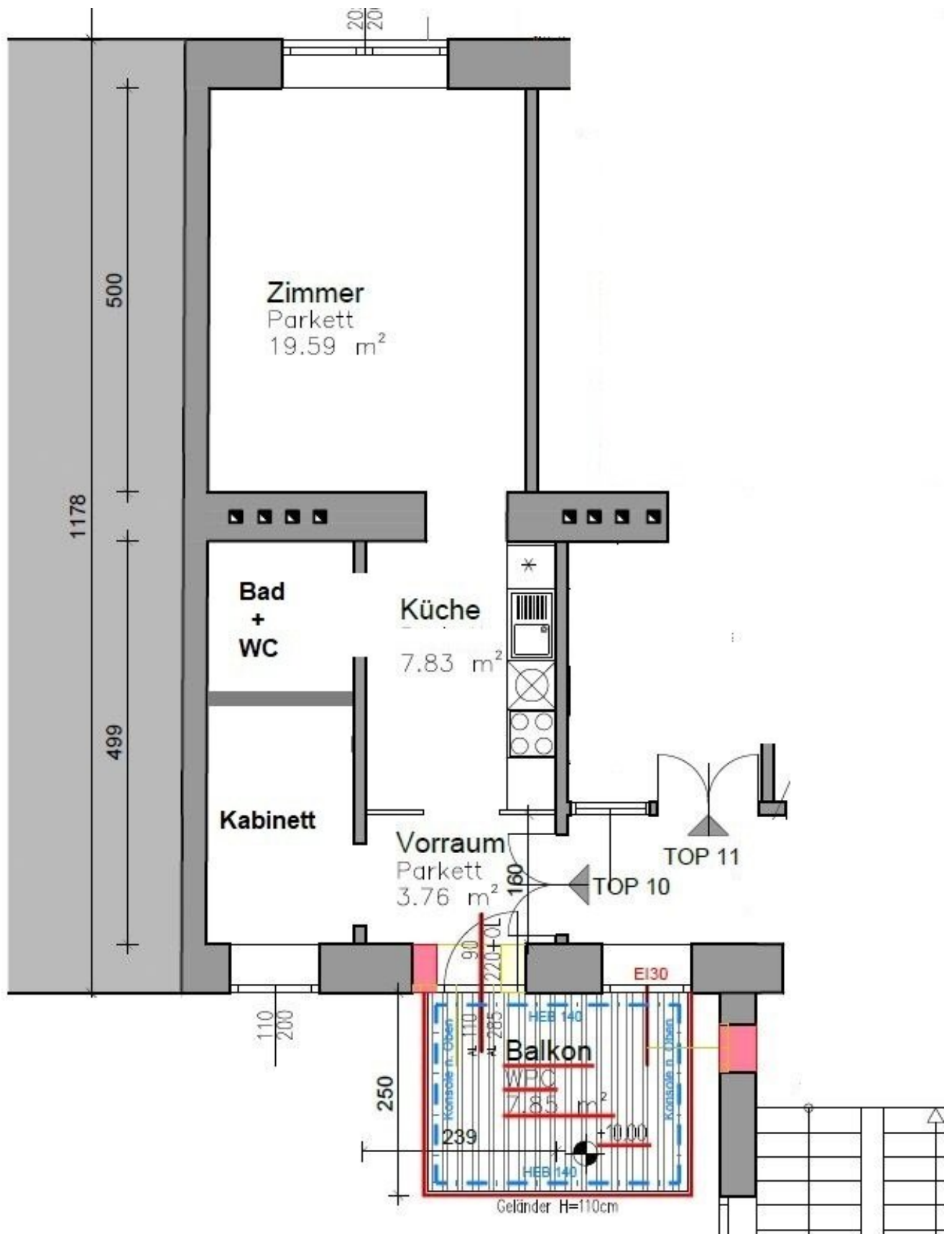
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.













## Objektbeschreibung

### **Helle Altbauwohnung in repräsentativem Gründerzeithaus mit Jugendstil Stiegenhaus**

3. Liftsock, Nähe U4 Station Pilgramgasse bzw. Pfarre Gumpendorf und Krankenhaus Barmherzige Schwestern

10 Minuten Fußweg zum Westbahnhof

**die Wohnung ist noch bis August 2026 vermietet - Besichtigung bereits möglich**

Vorzimmer, Wohnzimmer, Kabinett, Küche mit Einbauküche, Bad mit Dusche und WC, Gasetagenheizung, Parkettboden

Innenhofseitig besteht die Möglichkeit für einen bereits bewilligten Balkonzubau (ca. 7,85m²)

**straßenseitige Fassade des Hauses sowie das Eingangsportal wurden soeben vollständig revitalisiert - Jugendstil Stiegenhaus wird verkäuferseitig noch renoviert**

Umbauten und Adaptierungsmaßnahmen auf Wunsch nach Ihren Wünschen/Anforderungen gerne möglich

**Betriebskosten inkl. Lift und USt. ca. € 110,24 monatlich zuzüglich gesetzlicher Instandhaltungsrücklage**

Weitere Informationen gerne unter +43 676 933 16 91 - Besichtigungen nach Vereinbarung möglich

**Liebe InteressentInnen, bitte schicken Sie mir Ihre Anfrage über das Online-Inserat unter Angabe Ihrer Telefonnummer.**

**Unmittelbar nach Ihrer Anfrage erhalten Sie eine automatisierte E-Mail (bitte auch Spam Ordner prüfen), dort erhalten Sie die Adresse und das Exposé.**

Energieklasse D

**Nebenkosten bei Kaufverträgen:**

- Grunderwerbsteuer : 3, 5%

- Grundbuchseintragungsgebühr : 1, 1%
- Vermittlungsprovision: Bitte beachten Sie, dass bei erfolgreicher Vermittlung mit Rechtswirksamkeit des zu vermittelnden Geschäfts eine Provision laut Immobilienmaklerverordnung i.H.v. 3% zzgl. 20% USt. des Kaufpreises zu leisten ist.
- Kosten der Vertragserrichtung und grundbücherlichen Durchführung nach Vereinbarung im Rahmen der Tarifordnung des jeweiligen Urkundenerrichters sowie Barauslagen für Beglaubigungen und Stempelgebühren

Alle Informationen, insbesondere jene hinsichtlich des Energieausweises beruhen auf den Auskünften und Unterlagen des Eigentümers. Wir haben weder die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben noch die tatsächliche Gesamtenergieeffizienz überprüft und übernehmen hierfür keine Gewähr. Wir weisen darauf hin, dass zum Auftraggeber ein wirtschaftliches Naheverhältnis besteht. Unsere Angebote sind freibleibend und unverbindlich. Zwischenverkauf, -vermietung oder -verpachtung durch den zu vermittelnden Dritten sind vorbehalten. Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

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 <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <500m  
Krankenhaus <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.500m  
Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m



Einkaufszentrum <1.000m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap