

# UNKONVENTIONELLE GALERIEWOHNUNG | 6 ZIMMER | ATEMBERAUBENDER WEITBLICK

**rtimmo**  
MAG. BUCHWIESER & KOFLER



Objektnummer: 4650

Eine Immobilie von RT Immobilien Mag.Buchwieser & Toth GmbH

## Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1050 Wien
Baujahr:	1999
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	145,30 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	191,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	6
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Heizwärmebedarf:	B 37,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,54
Kaufpreis:	949.500,00 €
Betriebskosten:	338,45 €
USt.:	36,93 €

### Infos zu Preis:

zusätzlich 25.000,00 € pro Parkplatz (2 vorhanden)

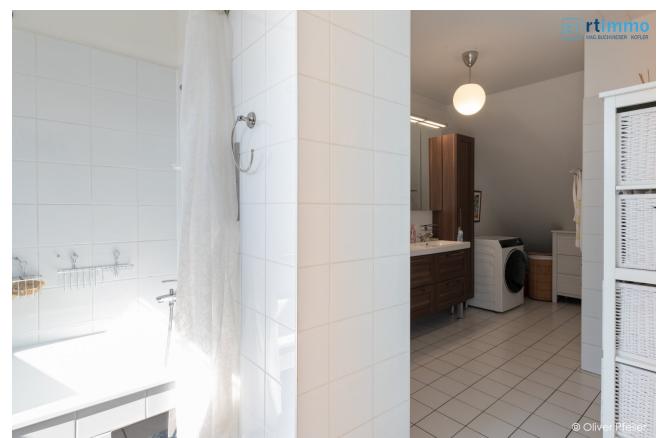
### Provisionsangabe:

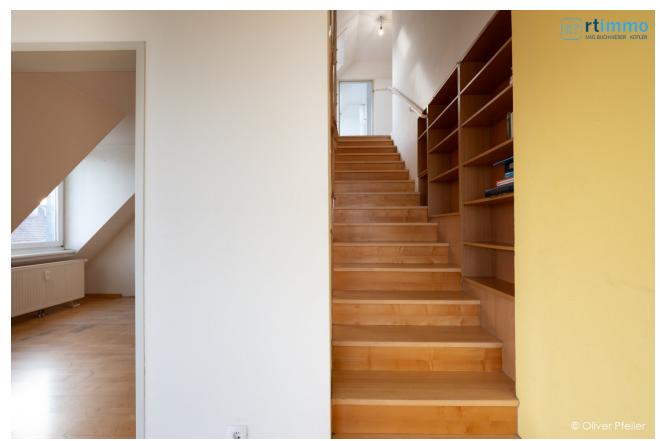
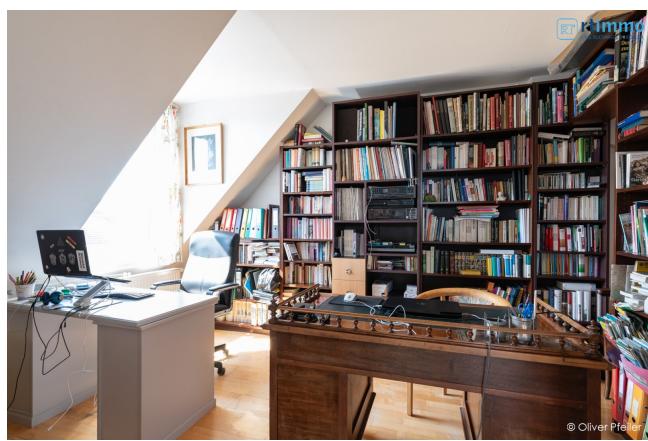
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

















© Oliver Pfeiler



© Oliver Pfeiler

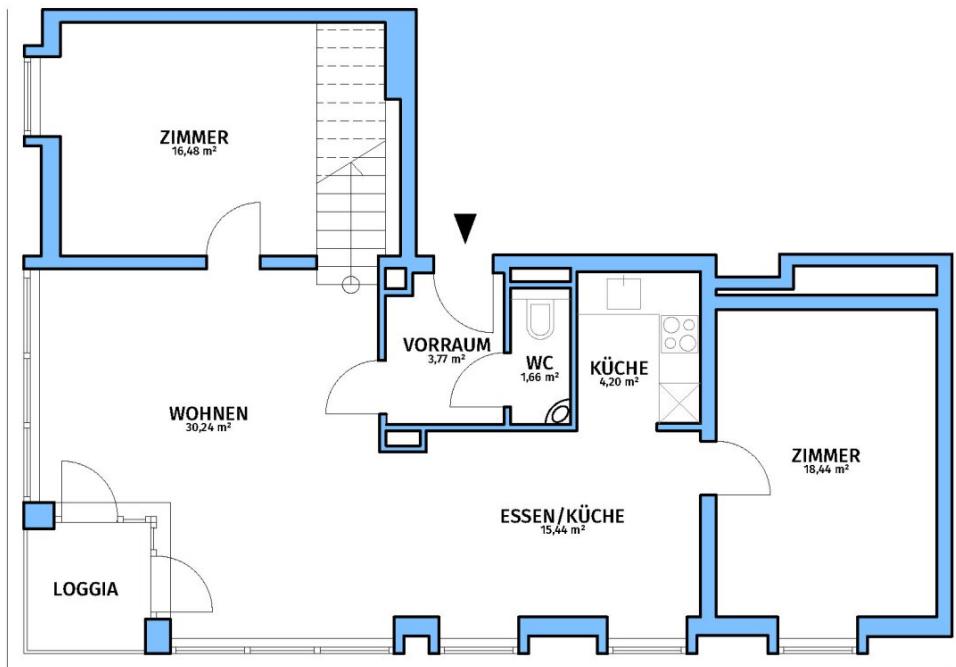


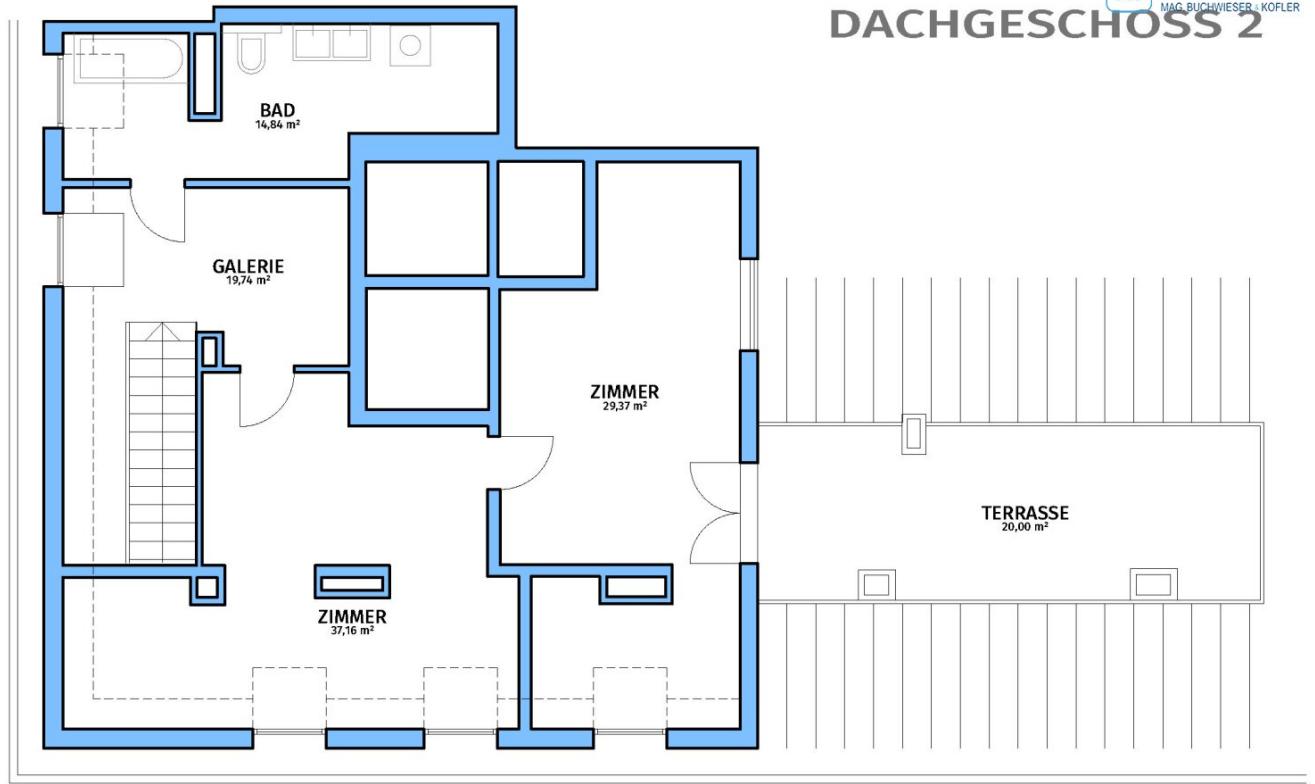
© Oliver Pfeiler

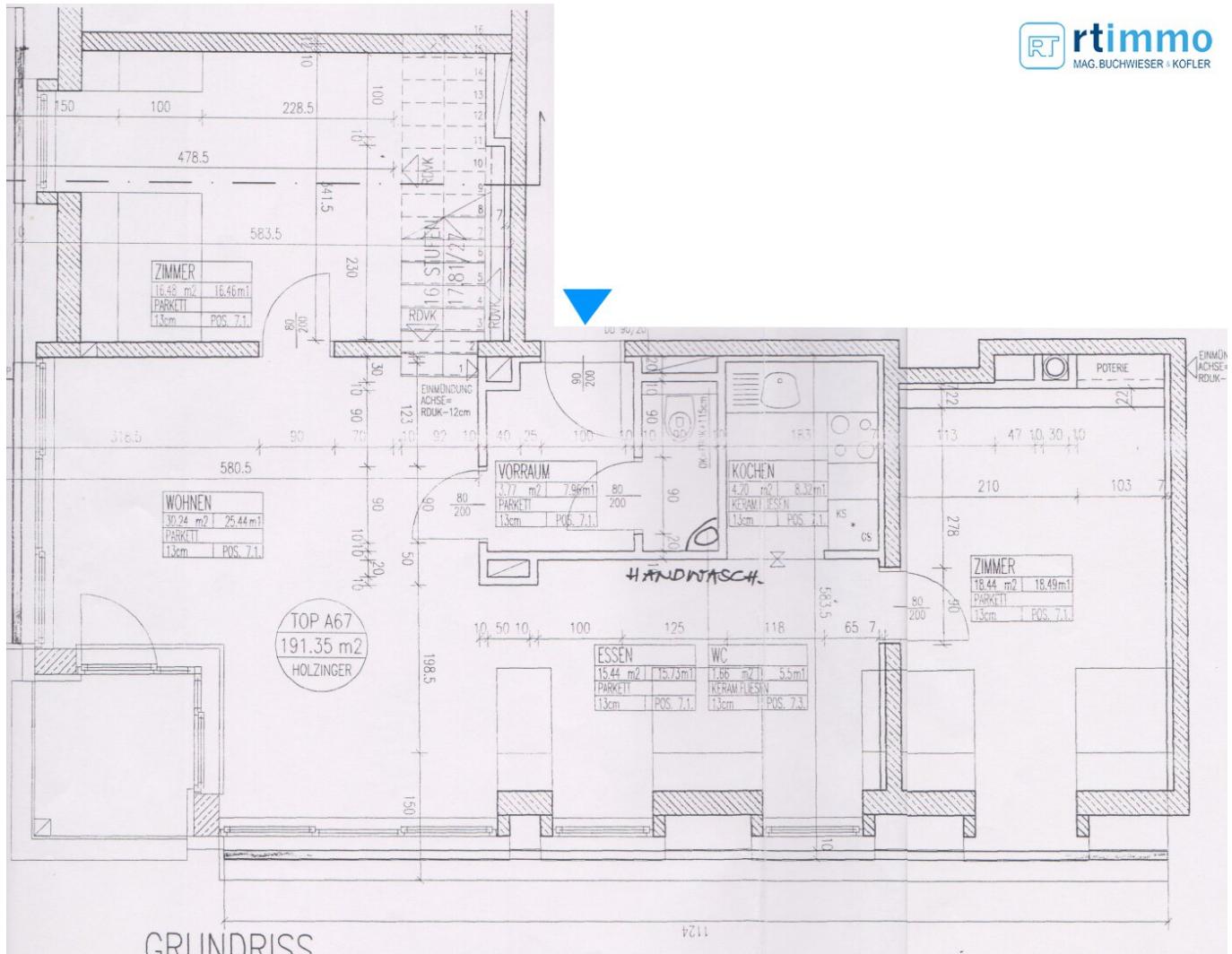


**rtimmo**  
MAG. BUCHWIESER · KÖFLER

© Oliver Pfeiler

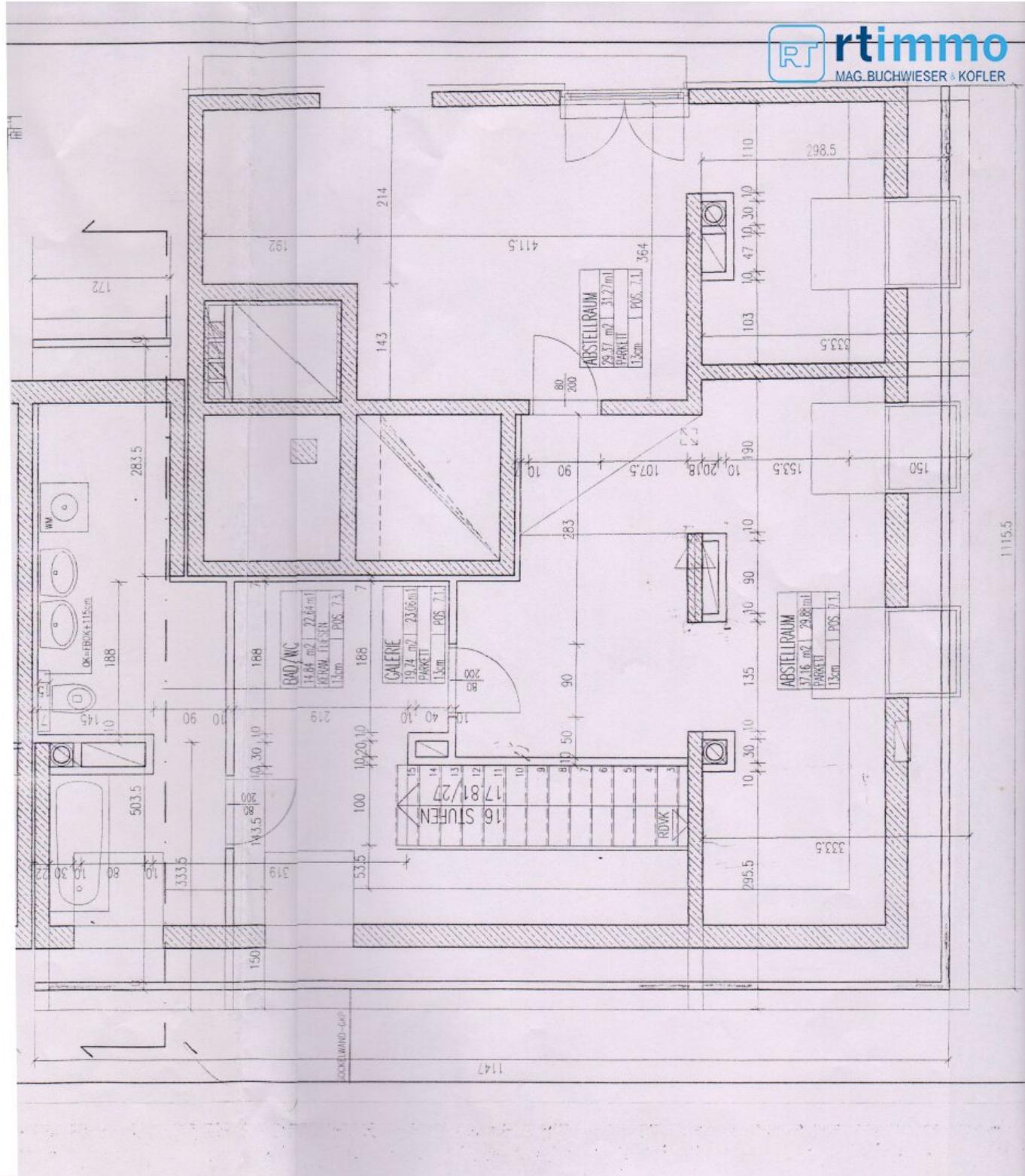








MAG. BUCHWIESER & KOFLER





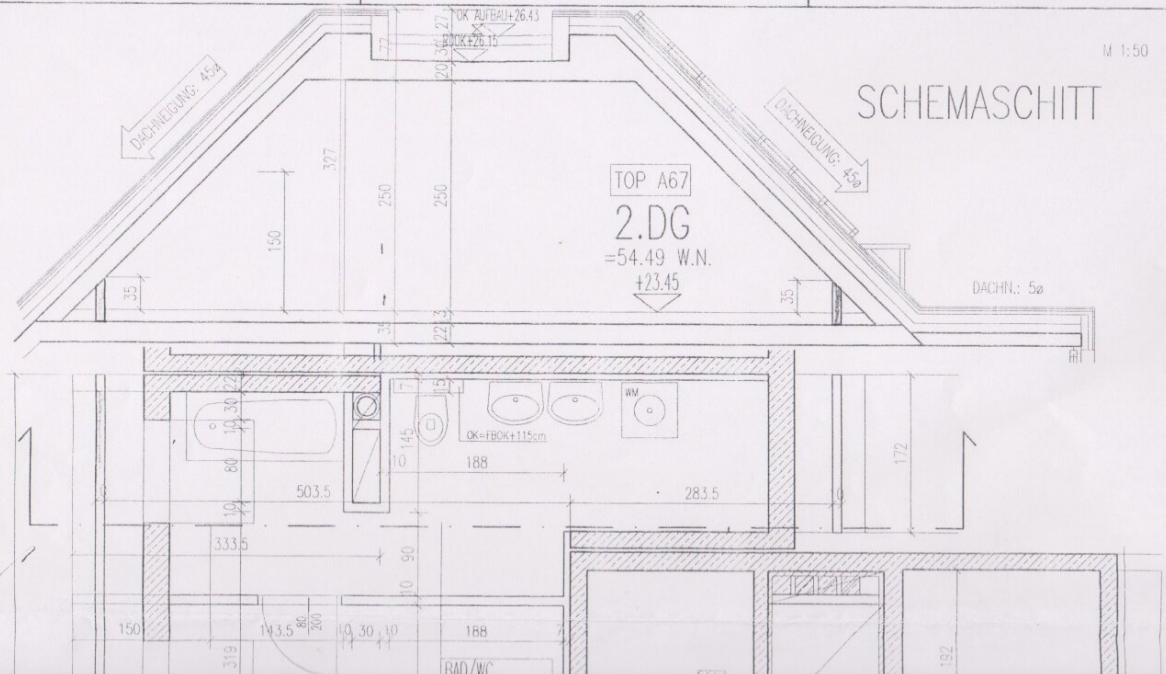
KUNDE: Andrea und Dr. Heinz HOLZINGER

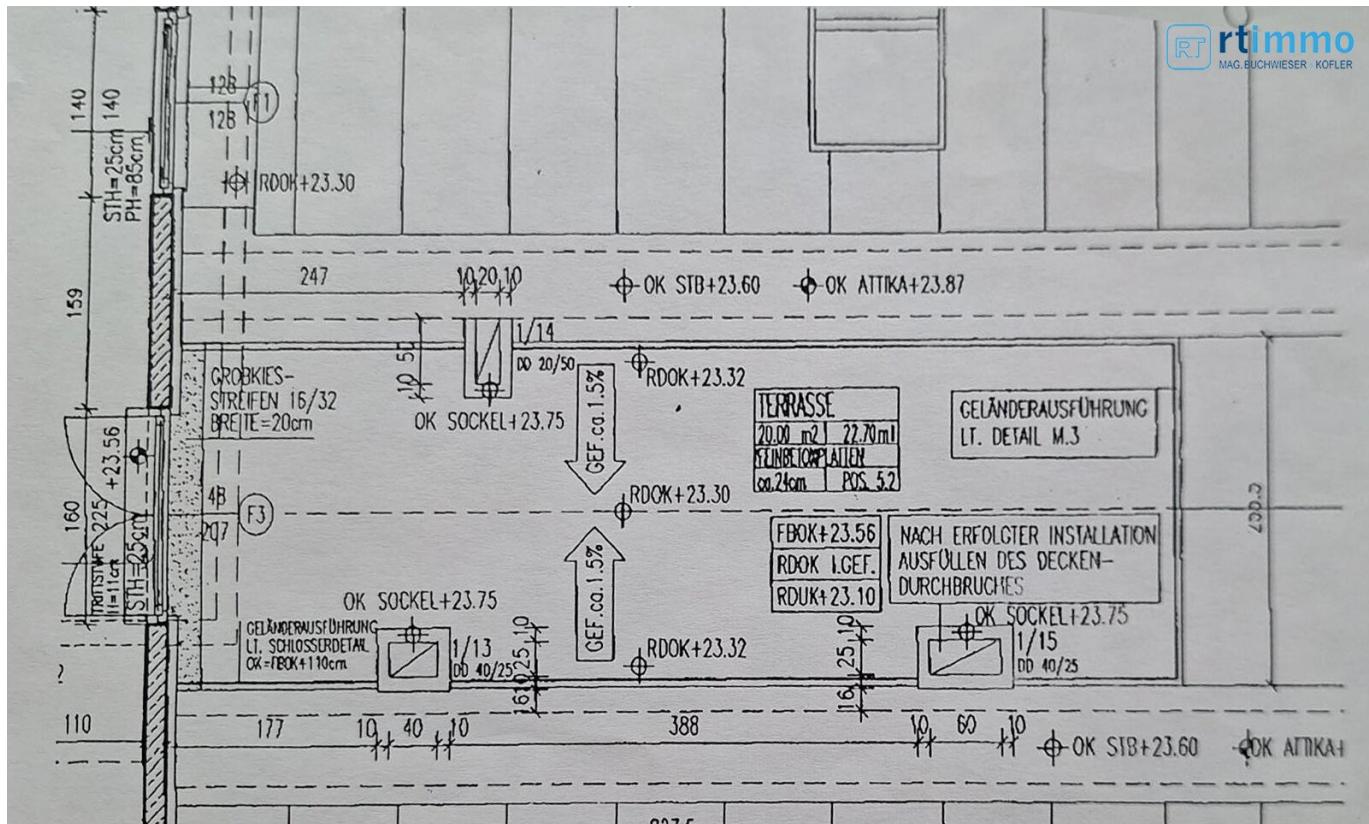
TOP NR.: TOP A67 2.DG

BAUHERR

STOLBERGCENTER  
WIEN V.

SCHEMASCHITT





# Objektbeschreibung

**ENGLISH and RUSSIAN translation also available!**

## HIGHLIGHTS

- Dachterrasse mit Panoramablick über Wien
- Loggia auf der Wohnebene
- Parkettböden
- hochwertiges Bad
- 2 Garagenplätze
- uvm.

## Beschreibung:

Diese schöne und großzügige Wohnung wird Sie einerseits durch Ihre Größe, andererseits auch durch die Gemütlichkeit, die Sie ausstrahlt, begeistern. Die große Dachterrasse und die Eckloggia machen Ihr neues Zuhause besonders lebenswert.

Die Wohnung betreten Sie durch einen Vorraum, um dann in den offenen und, auf Grund der Ecklage der Wohnung, gut strukturierten Wohn- und Essbereich zu gelangen. Etwas versteckt befindet sich der Küchenbereich, von dem man ins Schlafzimmer gelangt. Weiters gibt es noch einen großen Raum, der früher als Büro/Bibliothek genutzt wurde. Über eine Treppe gelangt man in die obere Etage der Wohnung. Hier hat man einen großzügigen Gangbereich, der viel Platz und Stauraum bietet. Von dort kommt man in ein großes Bad, welches aus zwei Bereichen besteht, einem mit Badewanne und einem mit Doppelwaschbecken und viel Platz für Waschmaschine und Trockner. In der oberen Ebene gibt es insgesamt drei Räume, mit

Ausgang auf die große Dachterrasse, die einen Traumblick über ganz Wien bietet.

Zwei Stellplätze in der Tiefgarage können um je 25.000 Euro miterworben werden.

**Alles in allem: Eine Wohnung zum Wohlfühlen mit großartigem Blick auf Wien!!**

## **RAUMAUFTEILUNG**

**Wohnebene 1:** Vorzimmer, Wohnesszimmer mit angeschlossenem (offenen) Küchenbereich und Loggia, Schlafzimmer, 1 Zimmer, WC, Abstellraum

**Wohnebene 2:** 3 Zimmer, großes Wannenbad mit WC, Gangbereich mit viel Platz als Abstellfläche, Dachterrasse

## **AUSSTATTUNG**

- 20 qm Dachterrasse
- Loggia
- vollausgestattete Küche
- Lift im Haus
- Fernwärme
- 2 Tiefgaragenplätze

**Öffentliche Verkehrsanbindung** Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ist

hervorragend und gewährleistet eine hohe Mobilität.

In unmittelbarer Nähe finden Sie:

Buslinien: Zahlreiche Buslinien, darunter die 14A und 59A, sind fußläufig erreichbar und verbinden Sie schnell mit den wichtigsten Knotenpunkten Wiens.

Straßenbahn: Die Linien 1 und 62 sind nur wenige Gehminuten entfernt. Die Linie 1 führt Sie direkt zum Wiener Hauptbahnhof, während die Linie 62 eine direkte Verbindung zum Karlsplatz und somit zum U-Bahn-Netz bietet.

U-Bahn: Die U-Bahn-Station Margaretengürtel (U4) ist bequem zu Fuß oder mit dem Bus erreichbar. Die U4 bringt Sie schnell zum Westbahnhof, Schönbrunn oder zur Inneren Stadt.

Schulen und Kindergärten Für Familien mit Kindern bietet die Umgebung eine hervorragende Infrastruktur:

Kindergärten: Eine Vielzahl von Kindergärten, sowohl städtische als auch private, befinden sich in Gehweite, was den morgendlichen Weg zum Kindergarten kurz und stressfrei gestaltet.

Volksschulen: Mehrere Volksschulen, darunter die Volksschule Reinprechtsdorfer Straße, sind in wenigen Minuten erreichbar und bieten eine qualitätsvolle Grundschulbildung.

Weiterführende Schulen: In der näheren Umgebung befinden sich einige weiterführende Schulen, darunter das bekannte Gymnasium GRG 5, das eine breite Palette an Bildungsmöglichkeiten anbietet.

Geschäfte des täglichen Bedarfs Die Spengergasse 25 liegt in einem belebten Bezirk, der eine hervorragende Versorgung mit allen Dingen des täglichen Bedarfs sicherstellt:

Supermärkte: Mehrere große Supermärkte wie Billa, Spar und Hofer sind fußläufig erreichbar, was den täglichen Einkauf zum Kinderspiel macht.

Nahversorger: Eine bunte Mischung aus Bäckereien, Apotheken, Drogerien und lokalen Geschäften befindet sich direkt in der Spengergasse oder in den angrenzenden Straßen.

Gastronomie: Die Umgebung ist bekannt für ihre vielfältige Gastronomieszene. Zahlreiche Restaurants, Cafés und gemütliche Heurige laden zum Verweilen und Genießen ein.

## KOSTEN

Kaufpreis: € 950.000

3,5% Grunderwerbssteuer

1,1% Eintragungsgebühr (kann bei Hauptwohnsitz entfallen)

ca. 1,0% Vertragserrichtungskosten

3,0% + 20% USt Maklerhonorar

Weitere Kosten: Im Fall einer Finanzierung können bei der Bank ebenfalls 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 <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

## **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap