

# **KARLSKIRCHE NÄHE! FAMILIENHIT! VOLLMÖBLIERT!**



**Objektnummer: 7618/835**

**Eine Immobilie von Vigo Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1040 Wien
<b>Baujahr:</b>	1957
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	120,62 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4,50
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Kaufpreis:</b>	799.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	253,52 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

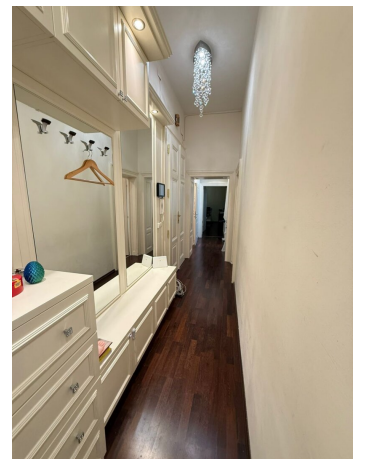
## Ihr Ansprechpartner

### **Liuba Stasenko**

VigoImmobilien GmbH  
Bösendorferstraße 1 / 18-19  
1010 Wien

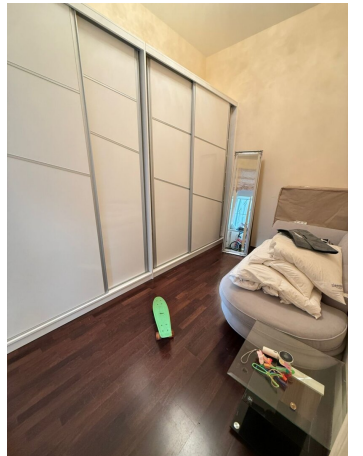
T +43 664 99877599

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

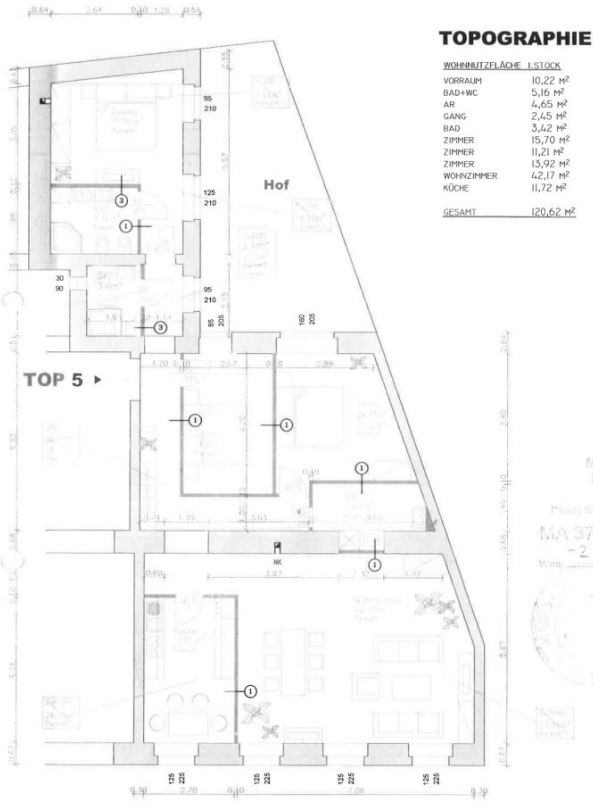












**TOPOGRAPHIE**

WOHNNUTZFLÄCHE 1. STOCK	
VORRAUM	10,22 m <sup>2</sup>
BAD+WC	5,16 m <sup>2</sup>
AN	4,65 m <sup>2</sup>
GANG	2,45 m <sup>2</sup>
BAD	3,42 m <sup>2</sup>
ZIMMER	15,70 m <sup>2</sup>
ZIMMER	11,21 m <sup>2</sup>
ZIMMER	15,92 m <sup>2</sup>
WOHNZIMMER	42,17 m <sup>2</sup>
KÜCHE	11,72 m <sup>2</sup>
<b>GESAMT</b>	<b>120,62 m<sup>2</sup></b>

TOP 5

NUTZFLÄCHE	
ALT	NEU
121,42 m <sup>2</sup>	120,62 m <sup>2</sup>

1. Stock M 1:100

PARIE: A B C D

# EINREICHPLAN

PLANINHALT  
GRUNDRISS M= 1:100

LAGE M= 1:500

GRUNDEIGENTÜMER & BAUWERBER

DI VERA KORAB  
OBERFELDGASSE 42, 1220 WIEN

PLANVERFASSER

ARCHITECTIN  
DIPLOM. DI VERA KORAB

BAUFÜHRER

**Sinisa Gradojevic KEG**  
Bau & Gastronomie  
A-1050 Wien, Fenißgasse 9/3b  
Tel. +Fax: 01 478 3 77 98  
Mobil: 0664 281 25 08



## Objektbeschreibung

Die Wohnung liegt in einer ruhigen und dennoch zentralen Lage in der Karlsgasse, nur zwei Minuten von der Karlskirchen und 5 Minuten vom Unteren Belvedere entfernt. Das Stiegenhaus des Hauses wurde vor wenigen Jahren renoviert und vermittelt einen gepflegten ersten Eindruck. Die Wohnung bietet drei Schlafzimmer, ein großzügiges Wohnzimmer sowie eine separate Küche. Alle Räume sind hell, gut geschnitten und befinden sich in einem sehr ordentlichen Zustand. Durch die hofseitige Ausrichtung bleibt die Wohnung angenehm ruhig und eignet sich ideal für Familien oder alle, die viel Platz und eine entspannte Wohnatmosphäre schätzen.

Die Wohnung verfügt über eine Klimaanlage und wird inklusive Möbel verkauft, was einen sofortigen Einzug besonders unkompliziert macht.

**Kaufpreis: EUR 799.000, --**

Nebenkosten:

- Grunderwerbssteuer: 3,50 % vom Kaufpreis
- Eintragungsgebühr: 1,10 % vom Kaufpreis
- Vertragserrichtungskosten und Treuhändlerhonorar: % des Kaufpreises zzgl. 20% USt und Barauslagen
- Vermittlungsprovision: 3 % des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Wir würden uns über ein persönliches Gespräch mit Ihnen sehr freuen!

Weitere verfügbare Wohneinheiten mit zahlreichen aktuellen TOP Projekten! Mehr Details findet Sie auf unsere Homepage!

[www.vigoimmobilien.at](http://www.vigoimmobilien.at)

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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 <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <500m  
Höhere Schule <500m

### **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 <500m  
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap