++NEW++ ALTBAU-CHARME & flexibler Grundriss! Luxury Ausführung in begehrter Lage des 18. Bezirks! Ebner-Eschenbach-Park



Wohnzimmer = nach Gestaltung möglich

Objektnummer: 1587/64934

Eine Immobilie von “gb-direkt” Finanzberatung & Immobilienhandel GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1180 Wien
Baujahr:	1900
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	56,00 m²
Zimmer:	2,50
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	107,00 kWh / m² * a
Kaufpreis:	295.000,00 €
Betriebskosten:	110,00 €
Sonstige Kosten:	63,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

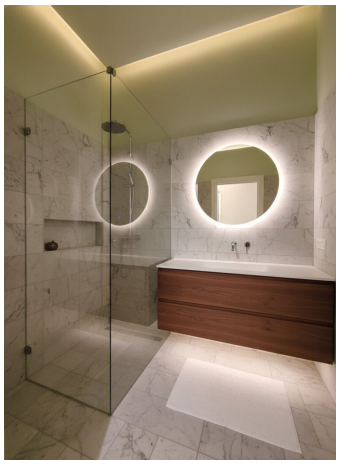


Sadia Alperovits

“gb-direkt” Finanzberatung & Immobilienhandel GmbH
Aßmayergasse 60 / 1
1120 Wien

H +43 660 380 72 32











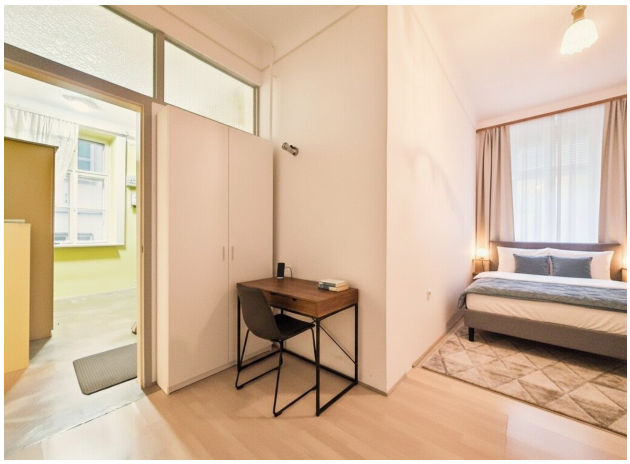












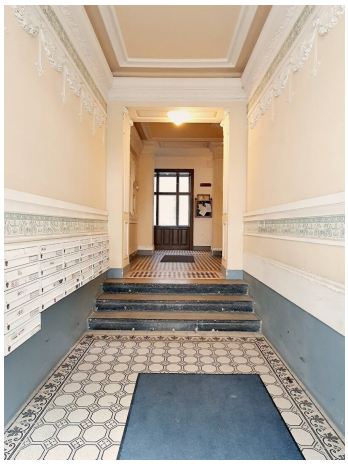


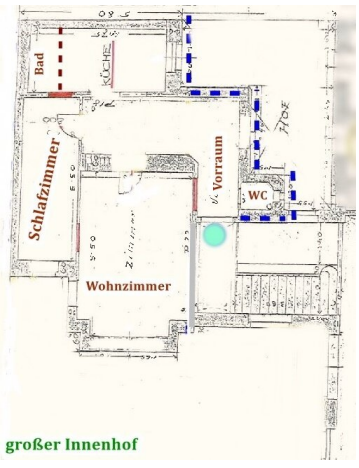

Währinger
Gürtel

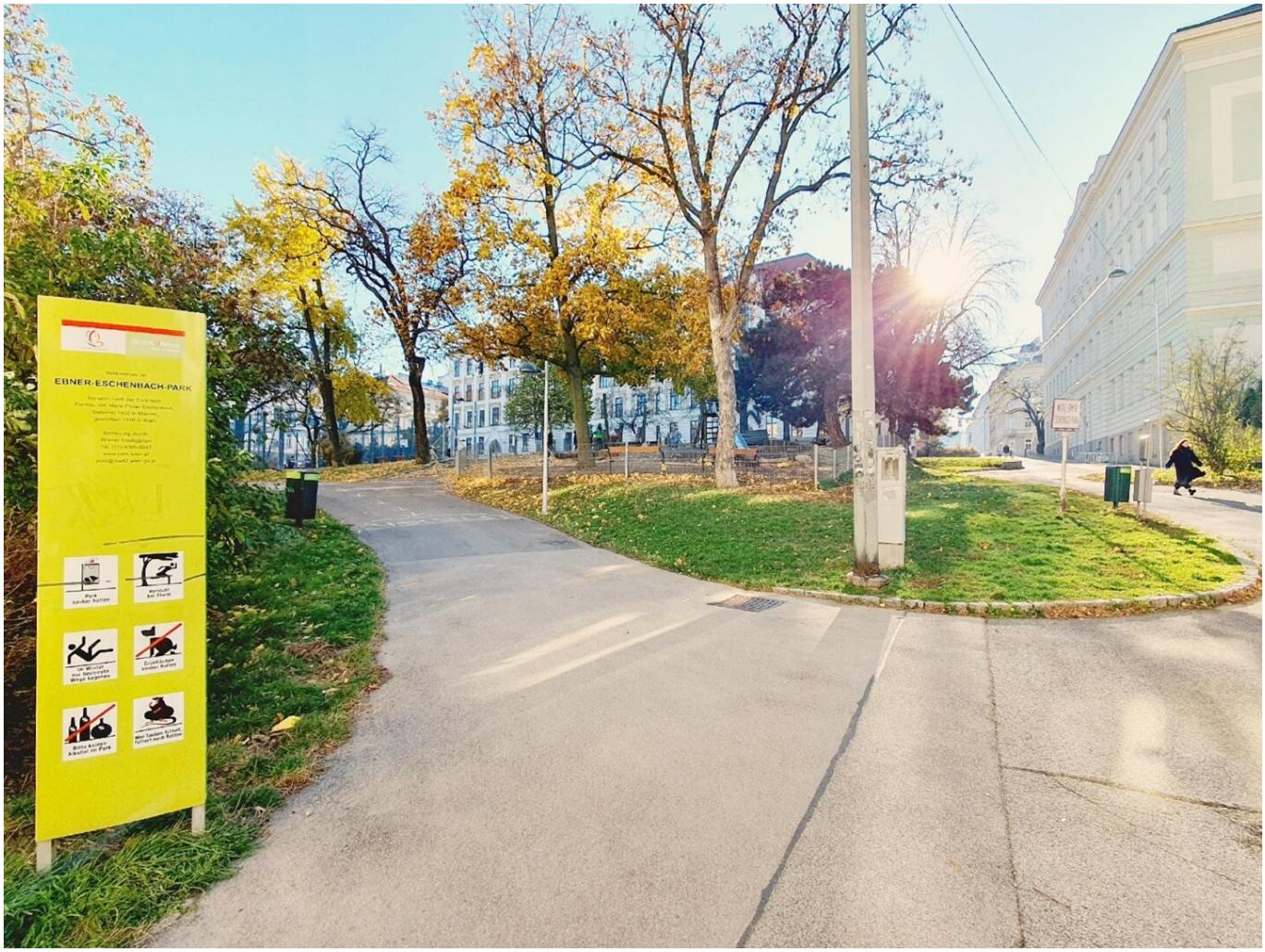




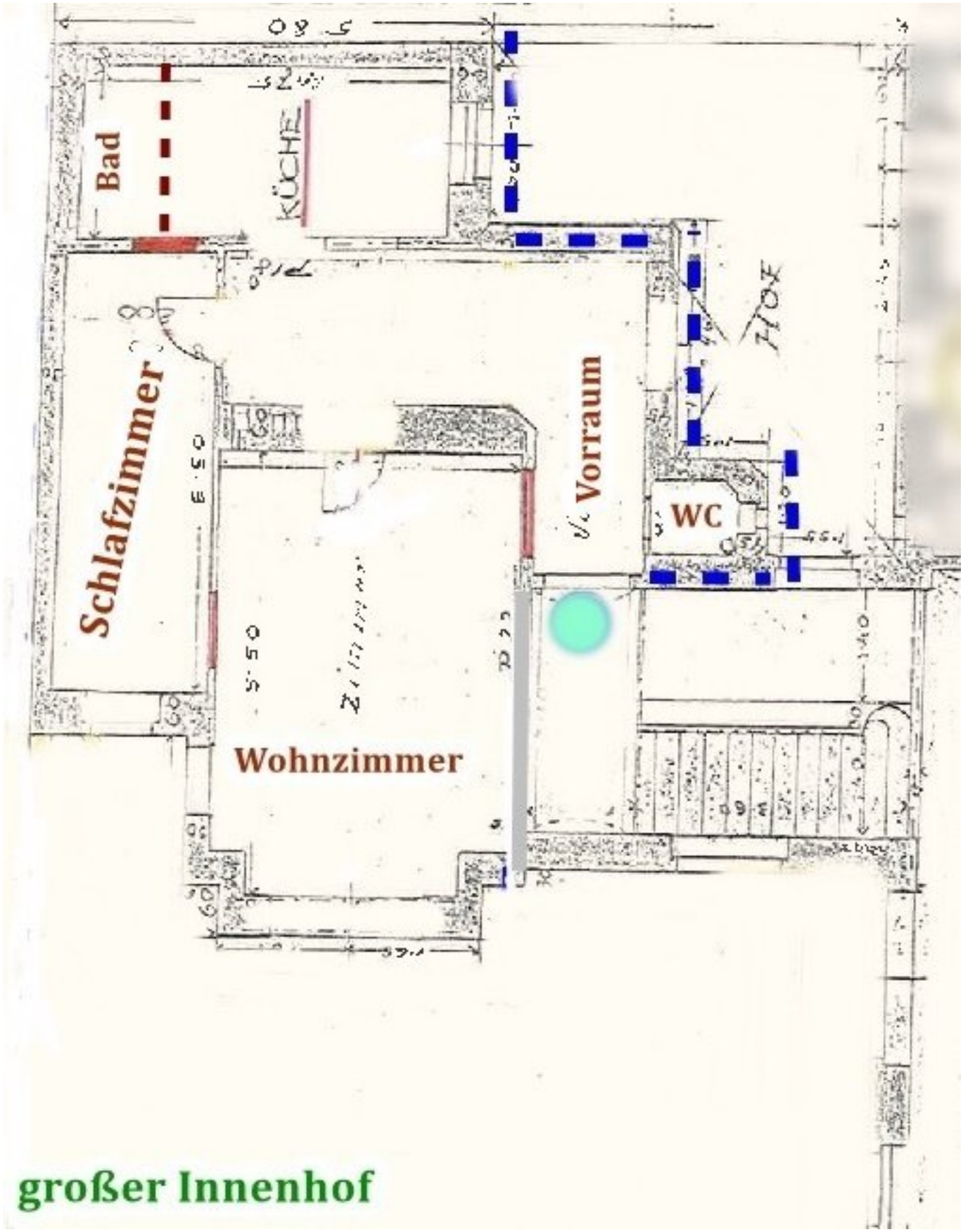





Bad
KÜCHE
Schlafzimmer
Vorraum
WC
Wohnzimmer
großer Innenhof


EBNER-ESCHENBACH-PARK





großer Innenhof

Objektbeschreibung

++RARITÄT! Diese STILALTBAU-PERLE als Erstbezug mit High-end Ausstattung - in gehobene Wohnlage im 18. Bezirk!! ++

VARIANTE-1: Sanierungsbedürftig Kaufpreis: EUR **199.000.- Fixpreis!**

VARIANTE-2: Erstbezug nach Sanierung Kaufpreis: EUR 270.000 - 295.000.- (Mitsprache bei der hochwertige Sanierung, siehe unten)

Extra-Sonderwünsche gegen Aufpreis möglich.

Sanierungsbeginn: Nach Kaufvertrag.

****

Zum Verkauf gelangt diese charmante 2,5-Zimmer ALTBAU-WOHNUNG ca. 56 m2 (ins Grüne ausgerichtet - ein Geschoss über dem Hofniveau) eines Stilaltbaus in hochgefragter Lage im 18. Bezirk, Ebner-Eschenbach-Park!

Diese 2-Zimmer-Stilaltbauwohnung befindet sich noch in einem Sanierungsbedürftigen Zustand und bietet daher Mitsprache bei der Generalsanierung welches nach Kaufvertrag erfolgen wird.

Highlights der Wohnung:

- Ruhige, hofseitige Lage mit Blick auf den großen Innenhof – eine grüne Oase mitten in der Stadt
- Zentral begehbare Räume (**Grundriss änderbar!**)
- Lichtdurchflutetes Wohnzimmer
- Separate Küche
- getrenntes Schlafzimmer

- Bad mit Dusche und WM-Anschluss
- Getrenntes WC
- Kellerabteil

Zustand:

Mitsprache bei der hochwertige Sanierung: Vollholzparkettboden, Stilvolle Fließen, Fußbodenheizung, Modernes Badezimmer und WC, Marken Armaturen uvm.

Lage und Infrastruktur:

Die Wohnung besticht nicht nur durch ihre ruhige Lage, sondern auch durch die hervorragende Infrastruktur:

Zahlreiche Geschäfte des täglichen Bedarfs, Supermärkte, Banken und ein vielfältiges Gastronomieangebot befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Ärztepraxen, Apotheken sowie medizinische Versorgungseinrichtungen sind ebenfalls bequem fußläufig erreichbar.

Bildungseinrichtungen wie Kindergärten, Schulen und Gymnasien runden das Angebot ab.

Freizeitmöglichkeiten bieten zahlreiche Parks in der Umgebung, darunter der idyllische Ebner-Eschenbach-Park.

Perfekte Anbindung:

U-Bahn – Station Währinger Straße

Straßenbahnlinien 9, 40, 41 und 42 bieten eine ausgezeichnete Anbindung an das gesamte

Stadtgebiet.

Preis:

Der Verkaufspreis für diese Potenzielle Eigentumswohnung beträgt: EUR 295.000.-

Nutzen Sie diese Gelegenheit, eine charmante Altbauwohnung in einer der gefragtesten Lagen Wiens zu erwerben.

Vereinbaren Sie noch heute eine Besichtigung und lassen Sie sich von diesem einzigartigen Potenzial überzeugen!

Ihr Ansprechperson: **Herr Sadia ALPEROVITS**

Telefonnummer: **+43 660 380 7232**

Email: **sa@direktfinanzimmo.at**

gerne zur Verfügung!

Traumimmobilie gefunden? Wir kümmern uns auch um die passende Finanzierung!

Zinsen bereits ab 3,10 % – abhängig von der gewählten Fixzinsphase

Laufzeiten bis zu 40 Jahren möglich

Kredite auch für Pensionisten bis zum Lebensalter 99

Finanzierung auch mit weniger als 20 % Eigenmitteln möglich

So kann der Weg zur eigenen Immobilie auch mit geringerem Eigenkapital möglich sein.

Finanzierungen mit reduziertem Eigenmittelanteil sind bonitätsabhängig und nur innerhalb eines begrenzten Kontingents verfügbar. Individuelle Prüfung erforderlich.

Einfach anfragen und Finanzierungsmöglichkeiten unverbindlich prüfen lassen.

Firmenname: gb-direkt Finanzberatung & Immobilienhandel GmbH

A-1120 Wien, Aßmayergasse 60/1

Bitte haben Sie Verständnis, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen

mit VOLLSTÄNDIGEN Kontaktdaten (Name, Telefon, Email) beantworten können.

****

Kaufnebenkosten:

3,5 % Grunderwerbsteuer

1,1 % Grundbucheintragungsgebühr

1,5 % Vertragserrichtungskosten + 20 % MwSt.

3 % Provision + 20 % MwSt.

Energieausweis wird nachgereicht.

Die Informationen beruhen teilweise auf Angaben des Eigentümers und sind ohne Gewähr! Wir haften daher nicht für deren Richtigkeit.

Irrtümer und Änderungen sowie Zwischenverkauf vorbehalten.

Wir möchten darauf hinweisen, dass zwischen GB-Direkt Finanzberatung GmbH und dem Auftraggeber ein wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Direkt Finanz Immo GmbH ist als Doppelmakler tätig.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

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

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <1.000m
Post <1.000m
Polizei <500m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <1.000m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap