

**++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 m ² |
| Zimmer: | 2,50 |
| Bäder: | 1 |
| WC: | 1 |
| Heizwärmebedarf: | 107,00 kWh / m ² * a |
| Kaufpreis: | 299.000,00 € |
| Betriebskosten: | 110,00 € |
| Sonstige Kosten: | 53,00 € |
| Provisionsangabe: | |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Sadia Alperovits

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

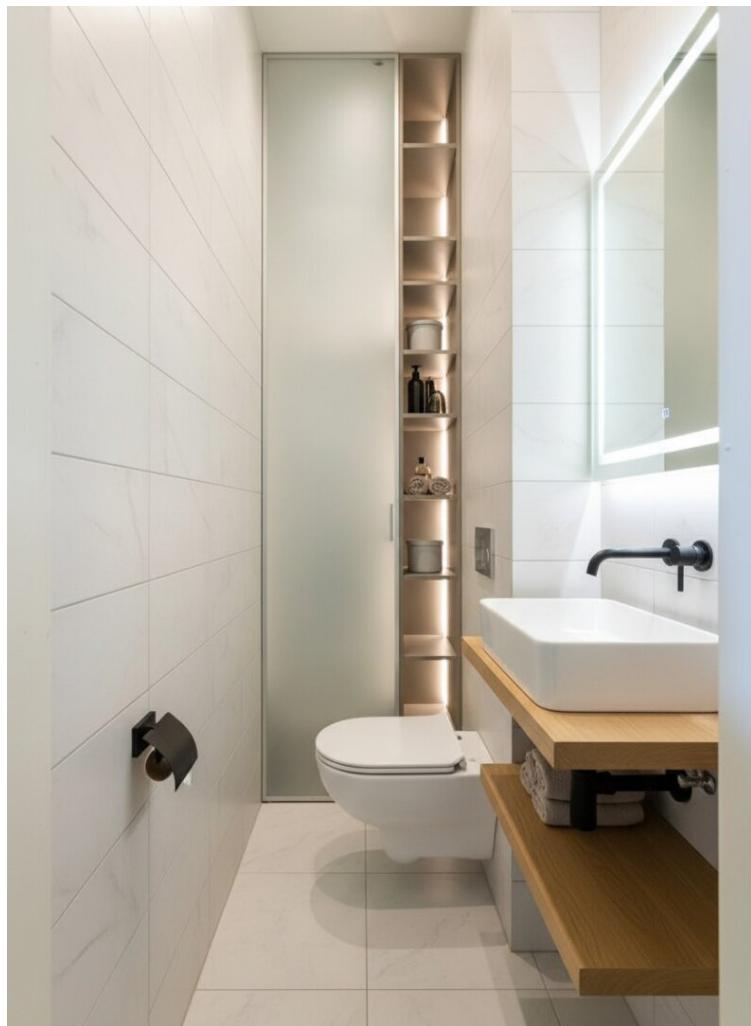
H +43 660 380 72 32

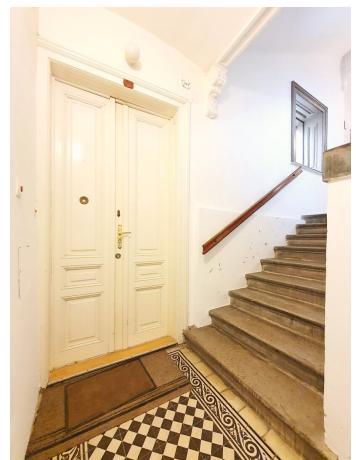
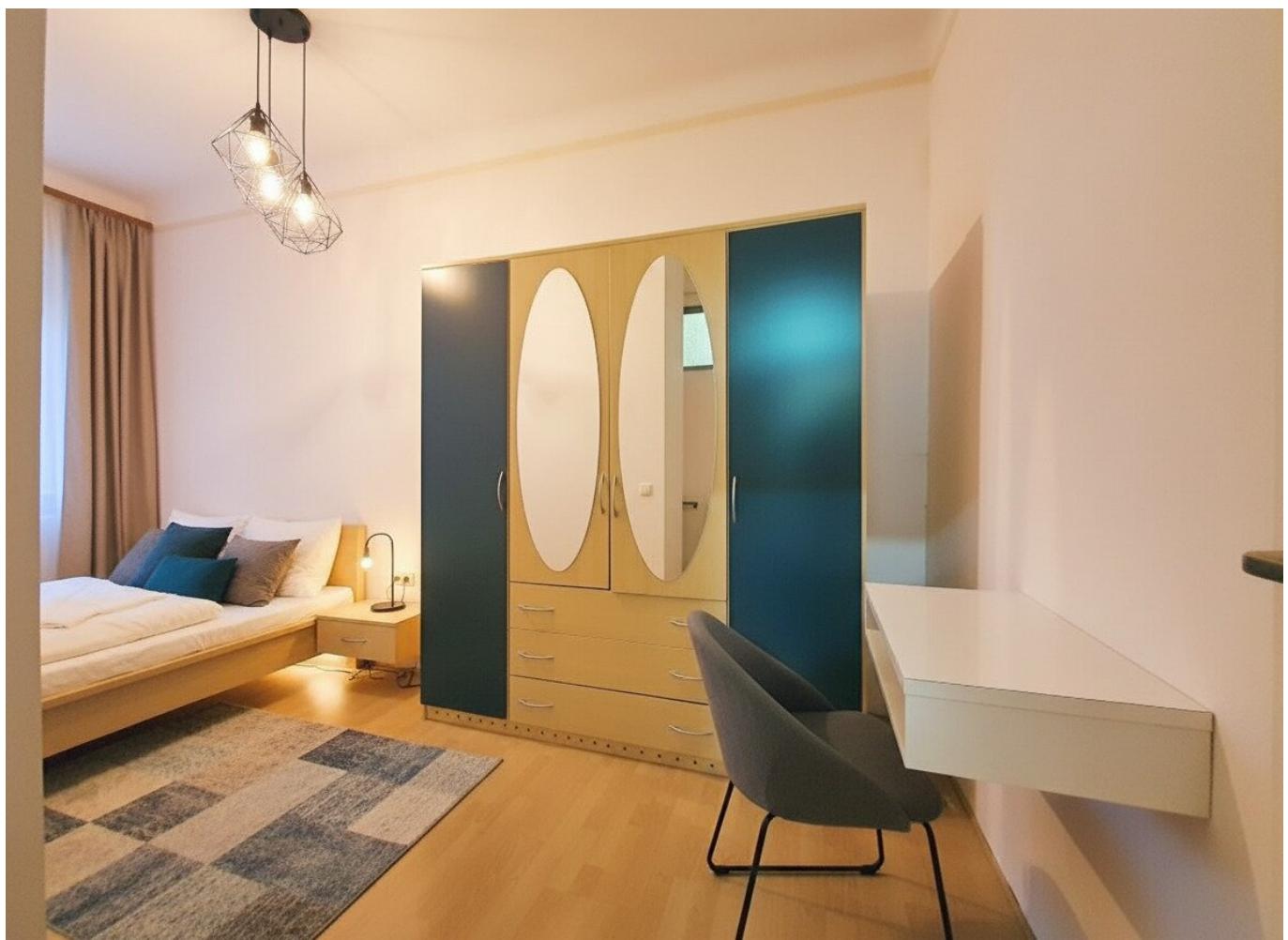
Gerne stehe ich Ihnen
Verfügung.

termin zur

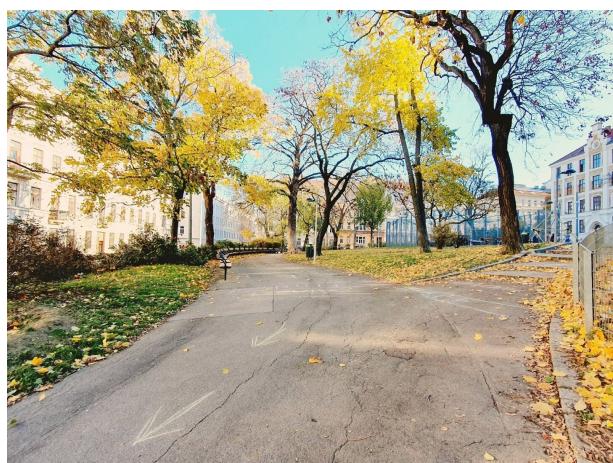
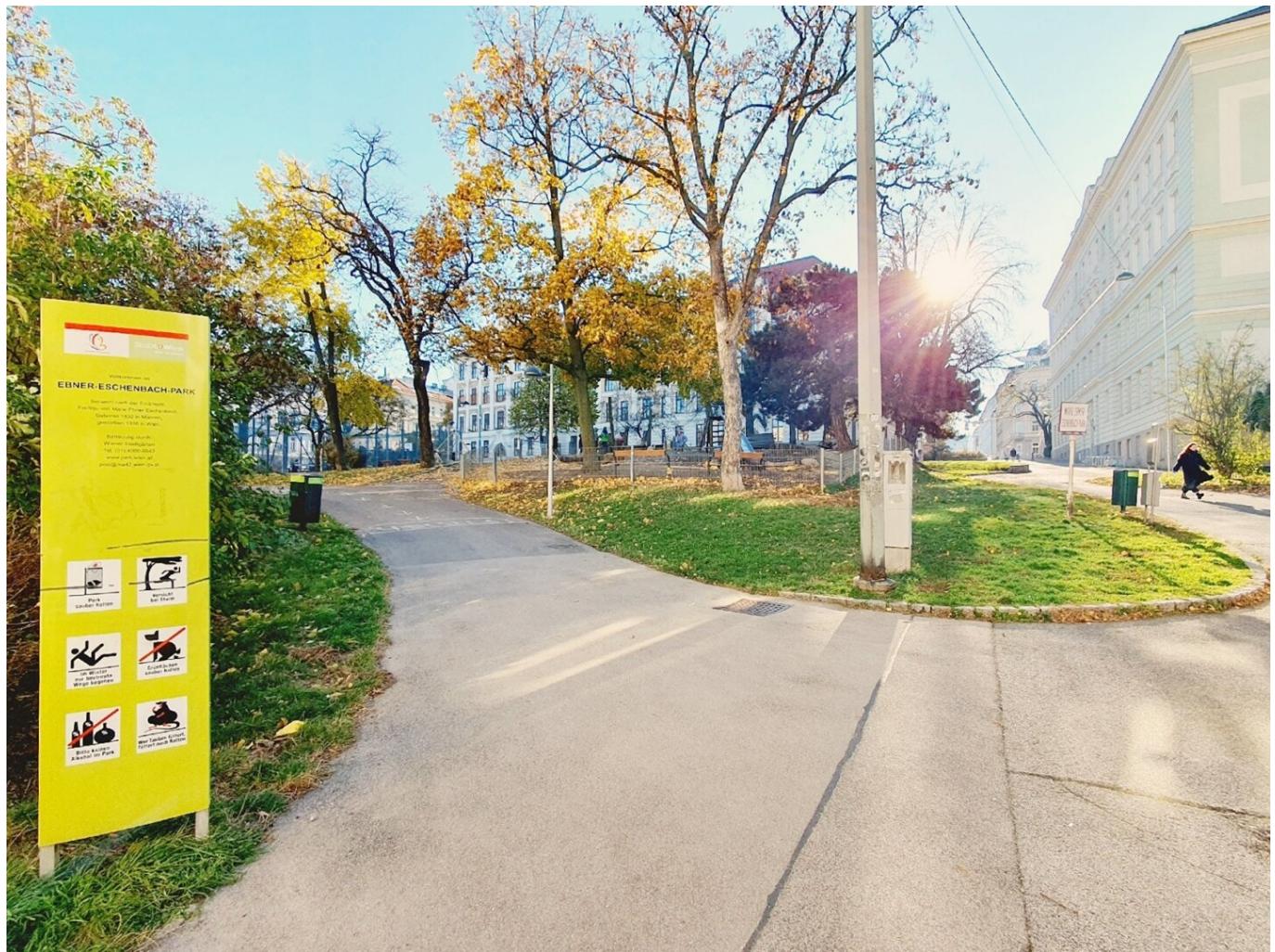


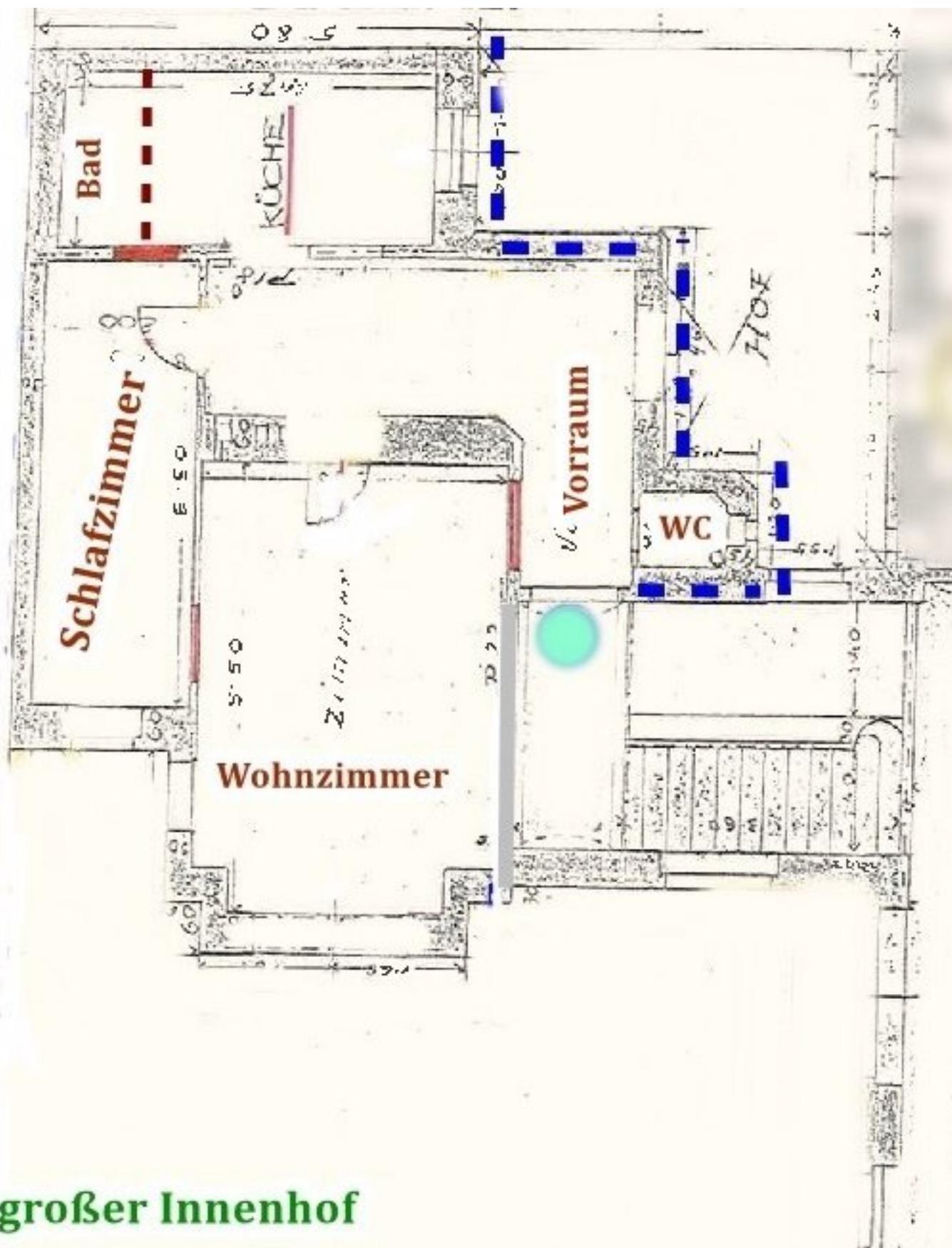












Objektbeschreibung

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

VARIANTE-1: Sanierungsbedürftig Kaufpreis: EUR 229.000.-

VARIANTE-2: Erstbezug nach Sanierung Kaufpreis: EUR 299.900.- (Mitsprache bei der hochwertige Sanierung, siehe unten)

Extra-Wünsche 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 begehbarer Räume (**Grundriss änderbar!**)
- Lichdt durchflutetes 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

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

Stadtgebiet.

Preis:

Der Verkaufspreis für diese Potenzielle Eigentumswohnung beträgt: EUR 299.900.-

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!

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 (**entfällt bei Eigennutzung**)

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