

## **HELLE 3-ZIMMER WOHNUNG MIT LOGGIA IN 1010 WIEN - SANIERUNGSBEDARF, TOP-LAGE!**



**Objektnummer: 2566**

**Eine Immobilie von Immobilien Rabas**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Salztorgasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1010 Wien
Baujahr:	1967
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	71,99 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 100,77 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,86
Kaufpreis:	650.000,00 €
Betriebskosten:	117,20 €
USt.:	22,78 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

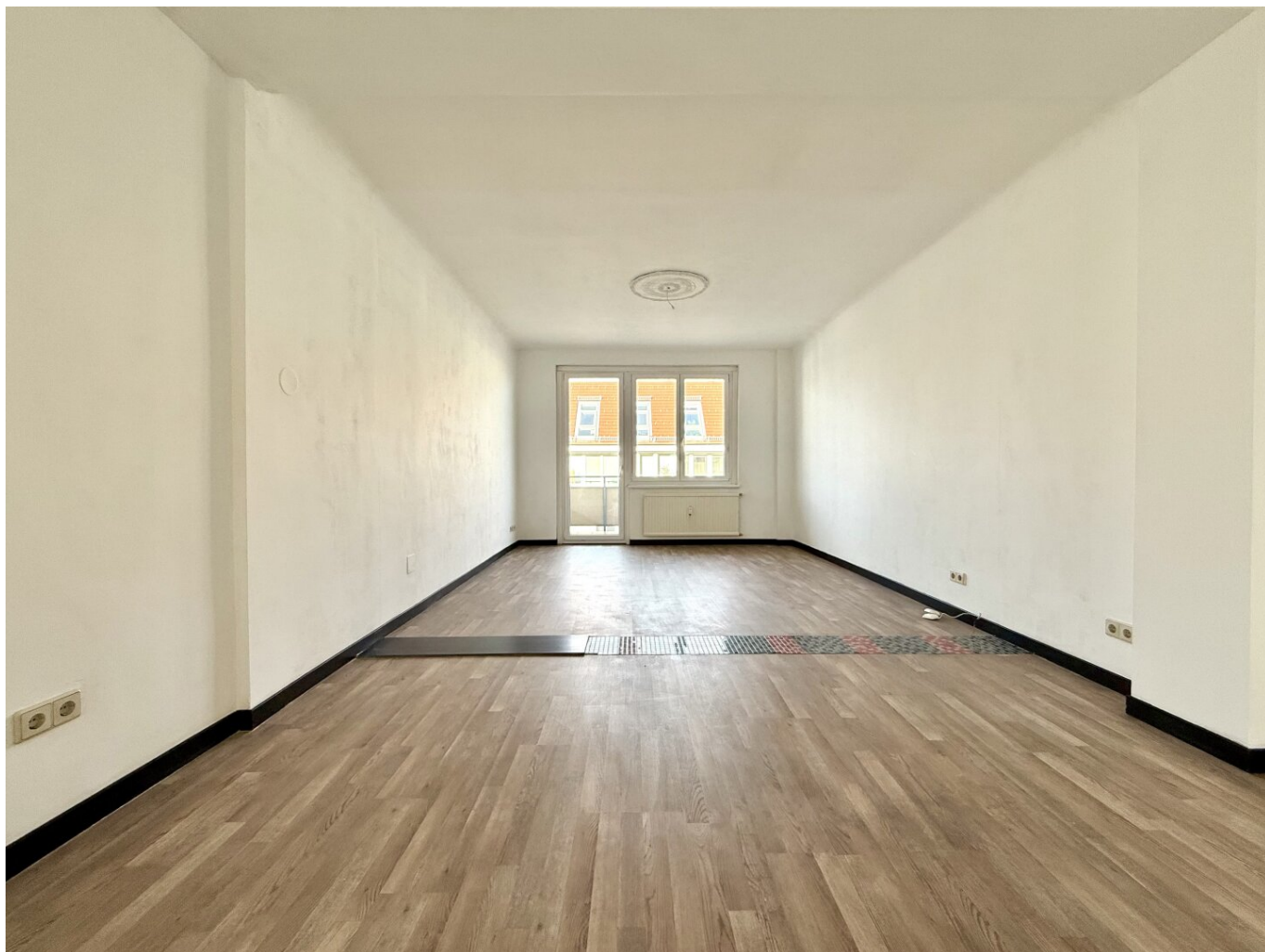
## Ihr Ansprechpartner

### Ursula Rabas

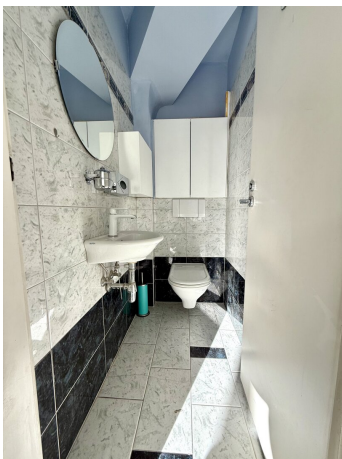
Immobilien Rabas  
Pfarrwiesergasse 22/10  
1190 Wien

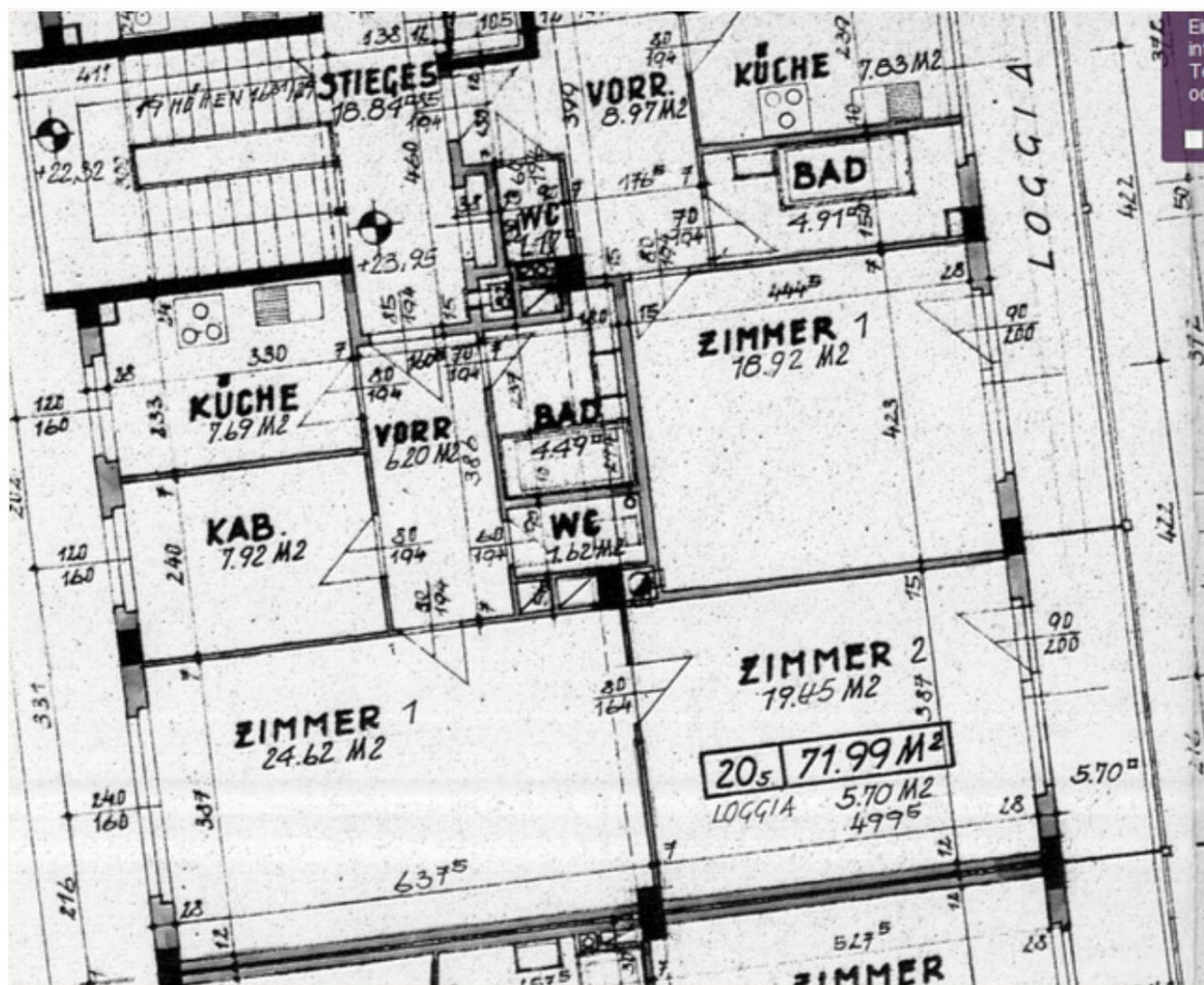
T +43 676 5285527

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









## Objektbeschreibung

### **BEFRISTET GEBÜHRENBEFREIUNG - Voraussetzung: Nutzung als Hauptwohnsitz**

Wer aktuell den Traum vom Eigenheim verwirklichen möchte, profitiert in Österreich von einem attraktiven staatlichen Bonus: Die befristete Gebührenbefreiung macht den Immobilienkauf spürbar günstiger – allerdings nur noch bei Kaufverträgen mit einem **Abschluss bis zum 30.06.2026**.

#### **Ihre finanziellen Vorteile im Überblick:**

- **0 % Grundbuchseintragungsgebühr** (statt 1,1 %)
- **0 % Pfandrechtseintragungsgebühr** (statt 1,2 %)
- dies gilt für die ersten **€ 500.000,-** der Bemessungsgrundlage.
- Bis zu € 11.500 Ersparnis

### **DIESE HELLE WOHNUNG MIT LOGGIA LIEGT IN EINEM 1967 ERBAUTEN HAUS IM 7. LIFTSTOCK. DAS HAUS SELBST IST SEHR GEPFLEGT UND HAT EINE SEHR GUTE HAUSVERWALTUNG!**

Mit drei geräumigen Zimmern bietet diese Fläche ausreichend Platz für ein herrliches Stadtdomizil. Die sanierungsbedürftige Wohnung ist eine sehr gute Gelegenheit, die darauf wartet, von Ihnen in ein modernes und ansprechendes Domizil verwandelt zu werden. Stellen Sie sich vor, wie Sie Ihre Visionen in den hellen, lichtdurchfluteten Räumen umsetzen und dabei die hervorragende Lage in der Wiener Innenstadt genießen.

#### **HIGHLIGHTS**

- Bestlage im 1. Bezirk
- sehr gute Raumplanung möglich - bei allen Zimmern besteht die Möglichkeit sie getrennt zu begehen

- Personenlift
- beste Infrastruktur

## **RAUMAUFTEILUNG/AUSSTATTUNG**

- Vorraum
- 3 Zimmer
- großzügige Küche - Wohnküche
- Badezimmer wurde als Röntgenraum verwendet
- separate Toilette mit Handwaschbecken
- Loggia

Das Gebäude selbst ist mit einer Fernwärmeheizung ausgestattet und verfügt über einen Personenaufzug, der den Zugang zu Ihrer neuen Praxis oder Ihrem Büro bequem macht. Ein Abstellraum ist ebenfalls vorhanden, der Ihnen zusätzlichen Platz bietet.

## **INFRASTRUKTUR**

In der Nähe dieser perfekten Innenstadtlage befinden sich zahlreiche Restaurants, Bars, Hotels und eine Vielzahl an Geschäften des täglichen Bedarfs (z.B. Merkur, Billa, Hofer, Apotheke, Bank, Post etc.).

## **ÖFFENTLICHE VERKEHRSANBINDUNG**

- Autobuslinien: 1A, 2A, 3A
- U-Bahnlinien: U1, U2, U3, U4 Station sind fußläufig rasch erreichbar

## **PREISE**

Kaufpreis: 650.000,--

Ein Heizkostenkonto von EUR 55,28 netto monatlich wird von der Hausverwaltung eingehoben.

Provision: 3% vom Kaufpreis + 20% USt

KÄUFERPROVISION zahlbar selbstverständlich nur bei Kaufvertragsabschluss.

**Wollen Sie Ihren Traum verwirklichen? Frau Ursula**

**Rabas, IMMOBILIEN@RABAS, Tel.: 0676 528 55 27, E-Mail: Immobilien@rabas.wien  
steht Ihnen sehr gerne für Fragen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.**

Wir sind ermächtigt, bis auf Widerruf Objekte zu präsentieren, die uns vom Verkäufer/Vermieter zur Verfügung gestellt wurden. Alle Angaben basieren ausschließlich auf Informationen, die uns vom Verkäufer/Vermieter übermittelt wurden. Für Aktualität, Richtigkeit und Vollständigkeit übernehmen wir keine Gewähr. Eine Weitergabe der übermittelten Daten ist aufgrund der Datenschutzgrundverordnung ohne Zustimmung des Immobilienmakler bzw. Verkäufer/Vermieter nicht gestattet.

Hiermit weisen wir auf das Bestehen eines wirtschaftlichen Naheverhältnisses zum Vermieter/Verkäufer hin.

Im Falle eines Kaufvertrages werden die Nebenkosten, wie Grunderwerbsteuer, gerichtliche Eintragungsgebühr, Vertragserrichtungskosten, Notar- und Grundbuchkosten, Kosten in Zusammenhang mit einer Finanzierung, etc. vom Interessenten (Käufer) getragen. Es wird auch ausdrücklich auf die Geltung der Nebenkostenübersicht hingewiesen.

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 <250m  
Apotheke <500m  
Klinik <500m  
Krankenhaus <750m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <250m  
Universität <750m  
Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <250m  
Einkaufszentrum <1.250m

### **Sonstige**

Geldautomat <250m  
Bank <250m  
Post <500m  
Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <250m  
U-Bahn <250m  
Straßenbahn <250m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap