

**+Kopernikusgasse+3 Zimmerwohnung Nähe Mariahilfer
Straße - Haus des Meeres - Apollo Kino ++**



Objektnummer: 1587/64987

**Eine Immobilie von "gb-direkt" Finanzberatung &
Immobilienhandel GmbH**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1060 Wien
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	64,16 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 113,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,95
Kaufpreis:	330.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Snezana Benes

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

T +43 1 810 07 33
H +43 699 11 608 706
F +43 1 810 07 33 24









Objektbeschreibung

In einer der begehrtesten Lagen des 6. Bezirks, direkt um die Ecke des ikonischen **Haus des Meeres**, erwartet Sie diese sanierungsbedürftige Wiener Altbauwohnung eines Jahrhundertwendhauses mit glatter Fassade.

Im **2. Liftstock** gelegen, besticht das Objekt durch das typische Flair der Jahrhundertwende, beeindruckende **3 Meter Raumhöhe** und elegante **Flügeltüren** verleihen den Räumen eine großzügige und luftige Atmosphäre.

Besonders hervorzuheben ist das großzügige **Wohnzimmer mit Kochgelegenheit (ca. 27 m²)**, das als heller Mittelpunkt der Wohnung fungiert. Zwei separat begehbbare Zimmer bieten Flexibilität für Schlaf-, Arbeits- oder Gästezimmer.

die Raumaufteilung ist wie folgt:

- **Wohnküche:** 27,34 m²
- **Zimmer 1:** 11,99 m²
- **Zimmer 2:** 9,97 m²
- **Badezimmer:** 4,64 m²
- **Separates WC:** 1,07 m²
- **Vorraum/Entrée:** ca. 9,15 m²
- Kellerabteil (ca. 4,10 m²) im Souterrain.

Infrastruktur & Lage:

- **Top-Lage:** Mitten im 6. Bezirk, in unmittelbarer Nähe zur **Mariahilfer Straße, Apollo**

Kino und zum Haus des Meeres.

- **Altbau-Flair:** Hohe Räume und klassisches Ambiente.
- **Infrastruktur:** Erstklassige Anbindung an den öffentlichen Verkehr (U3, Buslinien) sowie unzählige Cafés, Restaurants und Einkaufsmöglichkeiten direkt vor der Haustür.

Kaufpreis: 330.000- Lasten und Bestandsfrei

Hinweis:

Laut abzuschließendem Wohnungseigentumsvertrag steht die Benützung des Liftes jedenfalls den Miteigentümern im Straßentrakt hinsichtlich ihrer Wohnungseigentumsobjekte einschließlich ab dem 1. OG zu. Die Miteigentümer von im Erdgeschoss bzw. Kellergeschoss im Straßentrakt sowie im Hoftrakt gelegenen Wohnungseigentumsobjekten sind nicht Teil der Liftgemeinschaft.

Gesetzliche Nebenkosten:

3,5% Grunderwerbsteuer

1,1% Grundbucheintragungsgebühr

3,0% Maklerhonorar + 20 % MwSt.

%Vertragserrichtungskosten + 20 % MwSt.

Detaillierte Unterlagen (Exposé) senden wir gerne auf Anfrage zu.

BITTE BEACHTEN SIE, DASS WIR NUR ANFRAGEN MIT VOLLSTÄNDIGER ANGABE DER ANSCHRIFT UND ANGABEN ZUR PERSON

(NAME, TELEFON, EMAIL) BEARBEITEN KÖNNEN.

Anbieter: gb-direkt Finanzberatung & Immobilienhandel GmbH

Ansprechpartner: Frau Benes

Mobil: **+43 (0)699 116 08 706**

E-mail: office@direktfinanzimmo.at

Wir weisen darauf hin, dass alle Angaben, auf die sich das vorliegende Exposé/Inserat beziehen, sich ausschließlich auf Daten und Angaben von Verkäufern/Vermietern bzw. sachkundigen Dritten stützen und wir für diese keine, wie auch immer geartete, Haftung übernehmen. Des Weiteren geben wir bekannt, dass zwischen den Verkäufern/Vermietern und gb-direkt Finanzberatung & Immobilienhandel GmbH, kein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis oder gesellschaftliche Verflechtung besteht. Irrtümer und Änderungen sowie Zwischenverkauf vorbehalten.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

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

Kinder & Schulen

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

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <500m

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <1.000m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap