

## Währinger Wohntraum: Stilvoller Altbau-Flair nahe Aumannplatz & Türkenschanzpark!



**Objektnummer: 4687**

**Eine Immobilie von RT Immobilien Mag. Buchwieser & Toth GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1180 Wien
<b>Zustand:</b>	Projektiert
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	78,80 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 125,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>F</b> 3,95
<b>Kaufpreis:</b>	598.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Mag. Wolfgang Buchwieser

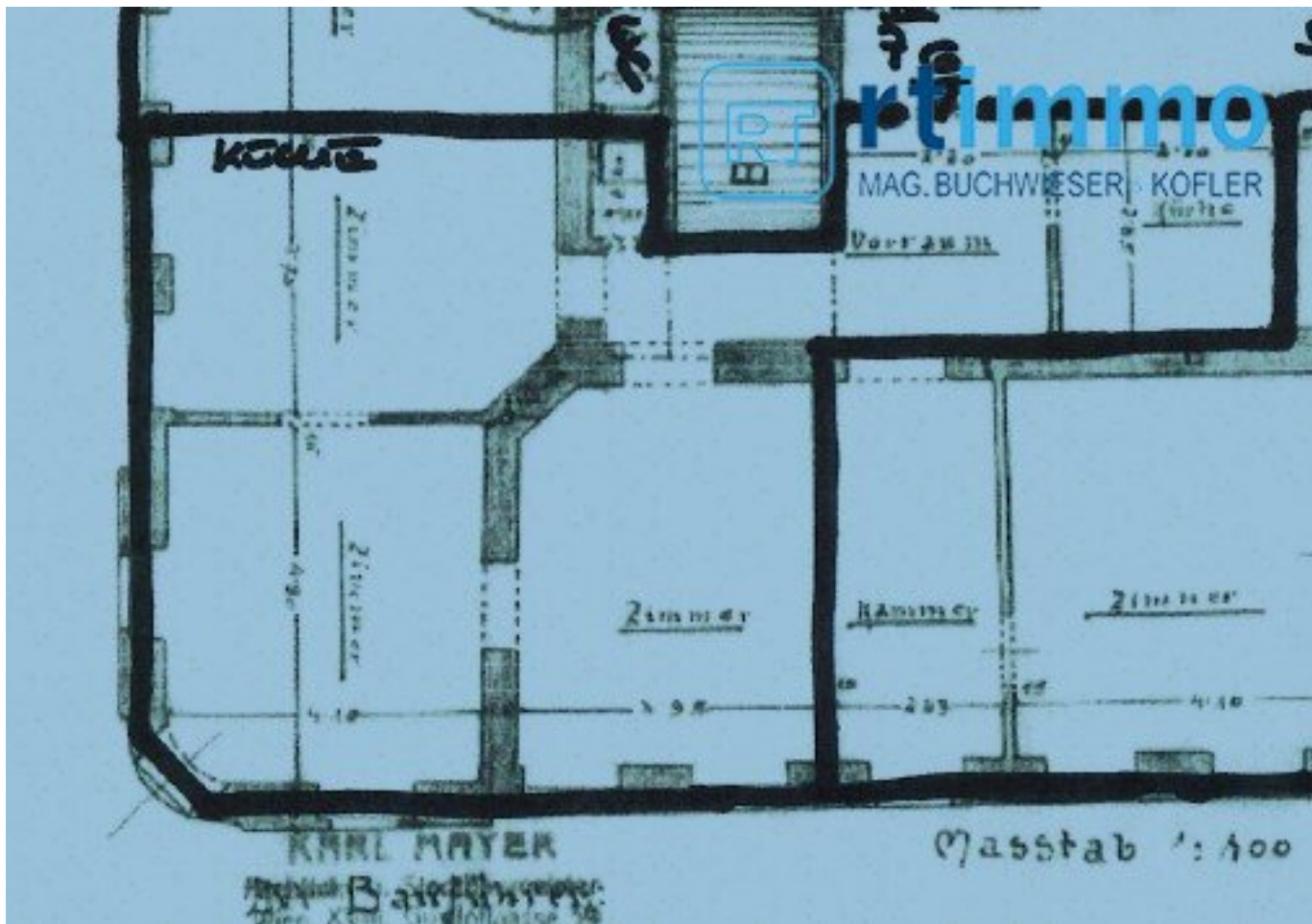
RT Immobilien Mag. Buchwieser & Kofler GmbH  
Saarplatz 17 Top 3 und 4  
1190 Wien

T +43 1 470 39 55  
H +43 660 651 38 29  
F +43 1 470 39 55 89









## Objektbeschreibung

In einer der begehrtesten Lagen von Währing beim Aumannplatz werden in einem stilträchtigen Jahrhundertwendehaus insgesamt zwölf Bestandsimmobilien in den Größen von 33m<sup>2</sup> - 90m<sup>2</sup> teilweise saniert, teilweise unsaniert verkauft

Im Zuge des Verkaufs erfolgt die Parifizierung, jetzt haben Sie noch die Möglichkeit Einheiten zusammenlegen zu lassen zu großen Familienwohnungen!

Übersicht verfügbarer Einheiten: (ohne Lift)

Stockwerk	TOP	Wohnfläche	Zustand	Verkaufspreis/m <sup>2</sup> brutto	Verkaufsgesamt
		71,2 m <sup>2</sup>			
1. Obergeschoss	5		Original	4.185,- €	298.000
1. Obergeschoss	6	78,8 m <sup>2</sup>	saniert	7.588 €	598.000
2. Obergeschoss	8	63,20 m <sup>2</sup>	größtenteils saniert	6.946,20 €	439.000
2. Obergeschoss	9	71,25 m <sup>2</sup>	größtenteils saniert	6.950 €	478.000
2. Obergeschoss	10	51,75 m <sup>2</sup>	Totalsanierung notwendig	4425,120 €	229.000

			unbekannt		
3. Obergeschoss	11 (vermietet)	60,00 m <sup>2</sup>		3.300 €	198.000
		90 m <sup>2</sup>	Totalsanierung notwendig		
3. Obergeschoss	12			4.333 €	390.000
			Totalsanierung notwendig		
3. Obergeschoss	13	33,00 m <sup>2</sup>		4.515. €	149.000

Die Top 6 befindet sich im 1. Obergeschoss und repräsentiert das das Währinger Flair in jedem Quadratmeter. Diese wunderschöne, hochwertig sanierte Eckwohnung präsentiert sich sehr hell und perfekt angelegt, Durch ein großes Entree erschließen sich ein luxuriöses Badezimmer mit begehbare Dusche, Waschmaschinenanschluss sowie Handwaschbecken, WC extra, sowie **drei getrennt begehbaren** Zimmer wovon ein Zimmer als schöne Wohnküche ausgebaut wurde. **Die Wohnung ist bereits voll saniert und präsentiert sich im perfekten Zustand.**

#### **KOSTEN:**

Kaufpreis: 549.000 €

3,5% Grunderwerbsteuer

1,1% Eintraungsgebühr (fällt bei Hauptwohnsitzbegründung weg)

ca. 1,5% Vertragserrichtungsgebühr + 20%Ust

3% Maklerhonorar +20%Ust

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.

BITTE HABEN SIE DAFÜR VERSTÄNDNIS, DASS WIR NUR VOLLSTÄNDIG AUSGEFÜLLTE ANFRAGEN (NAME, PLZ, ANSCHRIFT, TEL.NR.) BEARBEITEN KÖNNEN!

### **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 <1.500m

#### **Sonstige**

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

#### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <1.000m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap