

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



**Objektnummer: 4689**

**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>	63,20 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2,50
<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>	439.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

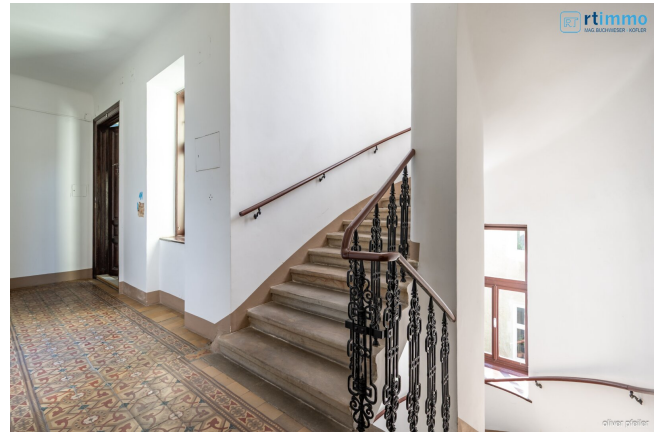


**Alexander Hackl**

RT Immobilien Mag. Buchwieser & Kofler GmbH  
Saarplatz 17 / 4  
1190 Wien

T +43 1 47 03 955  
H +43 664 5049146









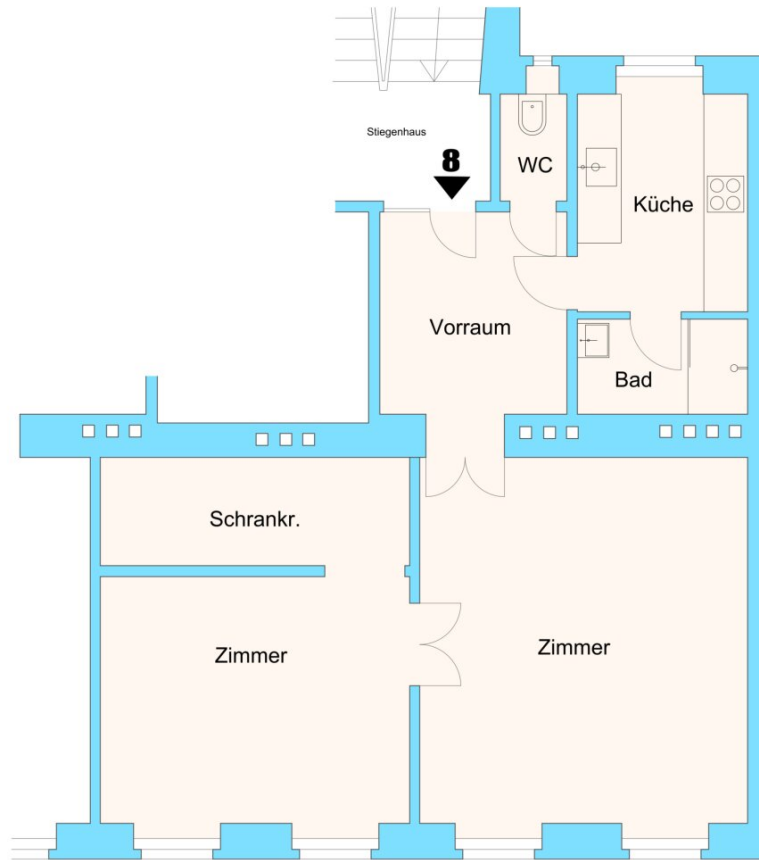
rtimmo  
MAG. BUCHWIESER KOFLER

oliver pfeiler



rtimmo  
MAG. BUCHWIESER KOFLER

oliver pfeiler



## 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	Verkaufspreis gesamt
		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 8 befindet sich im 2. Obergeschoss und präsentiert sich in hell und schön renoviert in einem Altbau mit strukturierter Fassade. Sie besteht sich aus einem großzügigen Entree, einer schönen neuen Einbauküche mit modernen Einbaugeräten, sowie **einem großen Wohnzimmer und einem Schlafzimmer mit angeschlossenem begehbare Garderobe.**

Komplettiert wird die Wohnung durch ein kompaktes und hochwertiges Badezimmer mit Dusche, Waschmaschinenanschluss sowie Handwaschbecken und WC.

Fazit: Insgesamt eine beeindruckende Wohnung in bester Lage und bestens geeignet für Singles oder Pärchen.

Ausstattung:

Parkett, moderne Einbauküche mit modernen Geräten, Duschbad, begehbare Garderobe.

#### **KOSTEN:**

Kaufpreis: 439.000 €

3,5% Grunderwerbsteuer

1,1% Eintragungsgebühr (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