

**ENERGETISCHE ZUKUNFT SCHON JETZT!  
NEUWERTIGES STADTDOMIZIL IN PERFEKTER LAGE -  
LUFTWÄRMEPUMPE**



**Objektnummer: 2596**

**Eine Immobilie von Immobilien Rabas**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Neustiftgasse
Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1070 Wien
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	60,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	B 32,26 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,71
Kaufpreis:	450.000,00 €
Betriebskosten:	130,81 €
USt.:	18,42 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

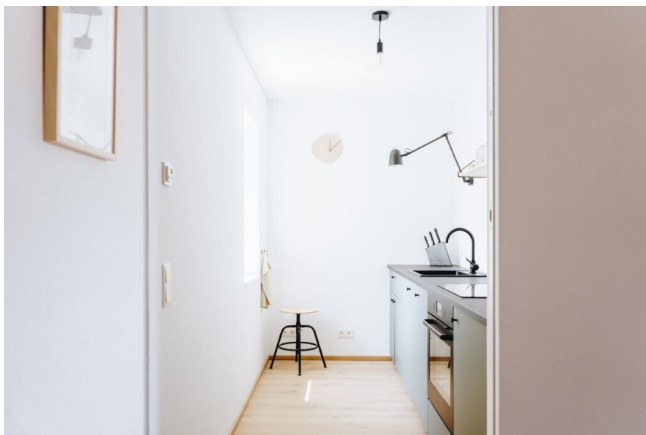
### Ursula Rabas

Immobilien Rabas  
Pfarrwiesergasse 22/10  
1190 Wien

T +43 676 5285527

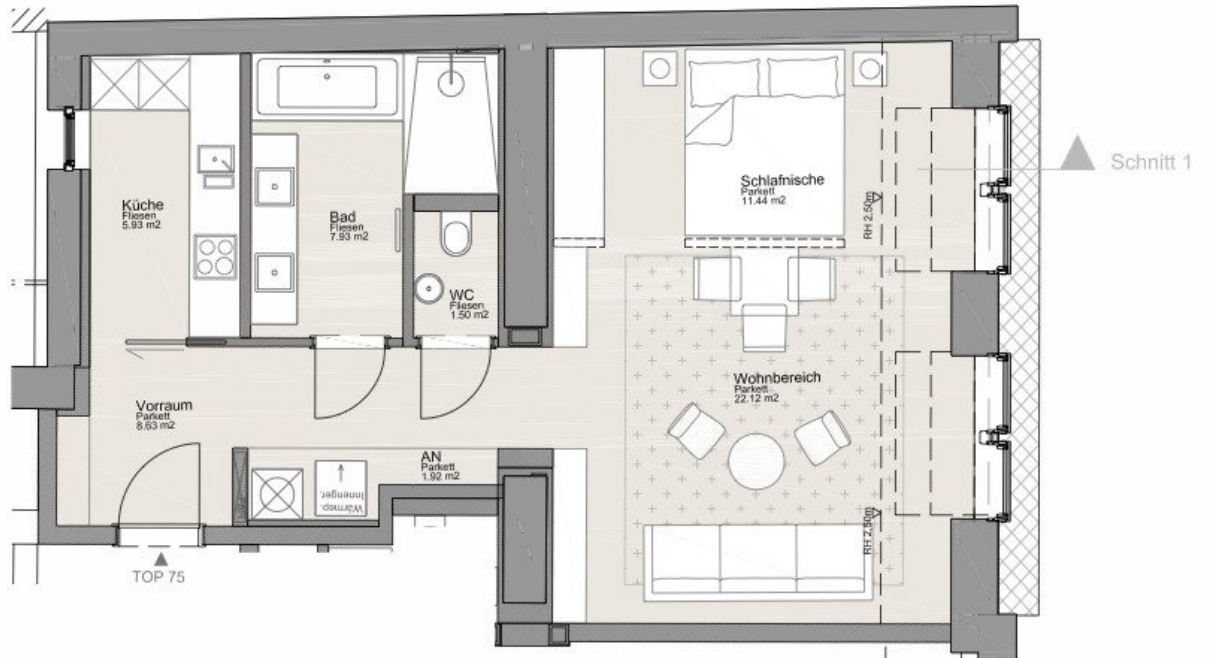
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



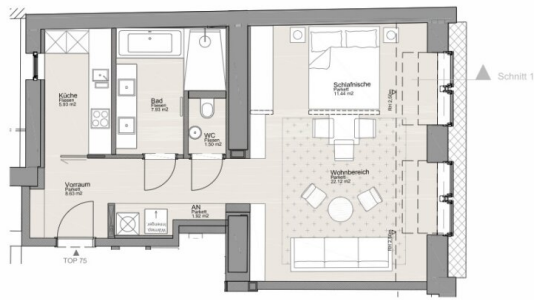




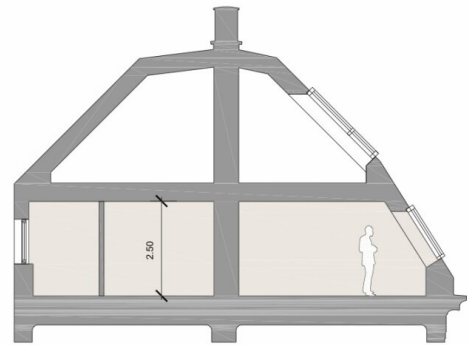




1. Dachgeschoß



1. Dachgeschoß



Schnitt 1



Übersichtsplan

**WNF TOP 75 [m²]**

**1. Dachgeschoß**

Vorraum	8,63
Abstellnische	1,92
Küche	5,93
Bad	7,93
WC	1,50
Schlafnische	11,44
Wohnbereich	22,12

**Summe GESAMT  
59,46**

## 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 % Pfandrechteintragungsgebühr** (statt 1,2 %)
- dies gilt für die ersten **€ 500.000,-** der Bemessungsgrundlage.
- Bis zu ca. € 10.580 Ersparnis

### **WILLKOMMEN IN IHREM ERSTEN NEUEN ZUHAUSE IM HERZEN VON WIEN!**

**DIESE WUNDERSCHÖNE DACHGESCHOSSWOHNUNG IM 7. BEZIRK BIETET IHNEN NICHT NUR EIN STILVOLLES UND MODERNES WOHNAMBIENTE, SONDERN AUCH DIE MÖGLICHKEIT, DAS PULSIERENDE LEBEN DER STADT IN VOLLEN ZÜGEN ZU GENIEßEN. MIT EINER GROSSZÜGIGEN FLÄCHE VON 60 M<sup>2</sup> UND ZWEI LICHTDURCHFLUTETEN ZIMMERN IST DIESE NEUWERTIGE IMMOBILIE IDEAL FÜR SINGLES, PAARE ODER KLEINE FAMILIEN.**

#### **AUFTEILUNG:**

- großzügiger Wohnbereich
- Schlafbereich (abtrennbar) derzeit noch loftartig
- Küche

- Badezimmer
- separate Toilette
- Vorzimmer

### **AUSSTATTUNG:**

- Mehrschichtparkett, Eiche, geölt, Sockelleisten weiß
- komplett eingerichtete Küche
- Bad und Toilette mit Feinsteinzeug und komplett ausgestattet
- Badewanne, Dusche, Doppelwaschbecken, Handtuchheizkörper
- Waschmaschinenanschluss im Vorraum
- Toilette mit Handwaschbecken
- elektrisch betriebene, außenliegende Raffstores
- Fußbodenheizung
- Luft-Wasser-Wärmepumpe
- Personenaufzug im Stiegenhaus

- Allgemeinanlagen: Müllabstellfläche im Innenhof, Fahrradabstellraum

### **LAGE IM HAUS:**

DG/5. Liftstock

### **LAGE & INFRASTRUKTUR/ÖFFENTLICHE VERKEHRSMITTEL:**

Das Objekt befindet sich in einem blühenden, urbanen Wohnviertel im 7. Bezirk - in der Nähe des Museumsquartiers. Eine Vielfalt von Restaurant und Cafes mit versteckten Schanigärten und Märkten prägen dieses beliebte "Spittelbergviertel".

- optimale Infrastruktur für den täglichen Bedarf
- in wenigen Minuten sind Sie im Museumsquartier oder Burggarten
- **perfekte Anbindung durch:**
- U6 Thaliastraße/Burggasse, U2 Museumsquartier
- Straßenbahn-Linien: 1, 2, 5, 46, 71, D
- Radwege genau vor der Haustüre

### **VERFÜGBARKEIT:**

ab sofort

### **RESÜMEE:**

Dieses Stadtdomizil besticht durch seine Lage und seine Ausstattung, die mit Liebe zum Detail ausgewählt wurde.

## **PREISE**

Kaufpreis: EUR 450.000,--

Provision: 3% vom Kaufpreis + 20% USt

KÄUFERPROVISION zahlbar selbstverständlich nur bei Kaufvertragsabschluss.

**Wollen Sie Ihren Wohntraum 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.

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.

Da wir mit dem Verkäufer eine regelmäßige Geschäftsbeziehung unterhalten, weisen wir ausdrücklich auf ein wirtschaftliches Naheverhältnis hin.

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 <500m

Apotheke <250m

Klinik <750m  
Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

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

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <250m  
Einkaufszentrum <750m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <750m  
Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <250m  
U-Bahn <750m  
Straßenbahn <250m  
Bahnhof <750m  
Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap