

**EXKLUSIVE ALTBAUWOHNUNG IN BESTLAGE – 1090  
WIEN, GLASERGASSE**



**Objektnummer: 2597**

**Eine Immobilie von Immobilien Rabas**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1090 Wien
<b>Baujahr:</b>	1900
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	45,38 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 135,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>E</b> 2,78
<b>Kaufpreis:</b>	479.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	91,50 €
<b>USt.:</b>	11,22 €

## Ihr Ansprechpartner

### Ursula Rabas

Immobilien Rabas  
Pfarrwiesergasse 22/10  
1190 Wien

T +43 676 5285527

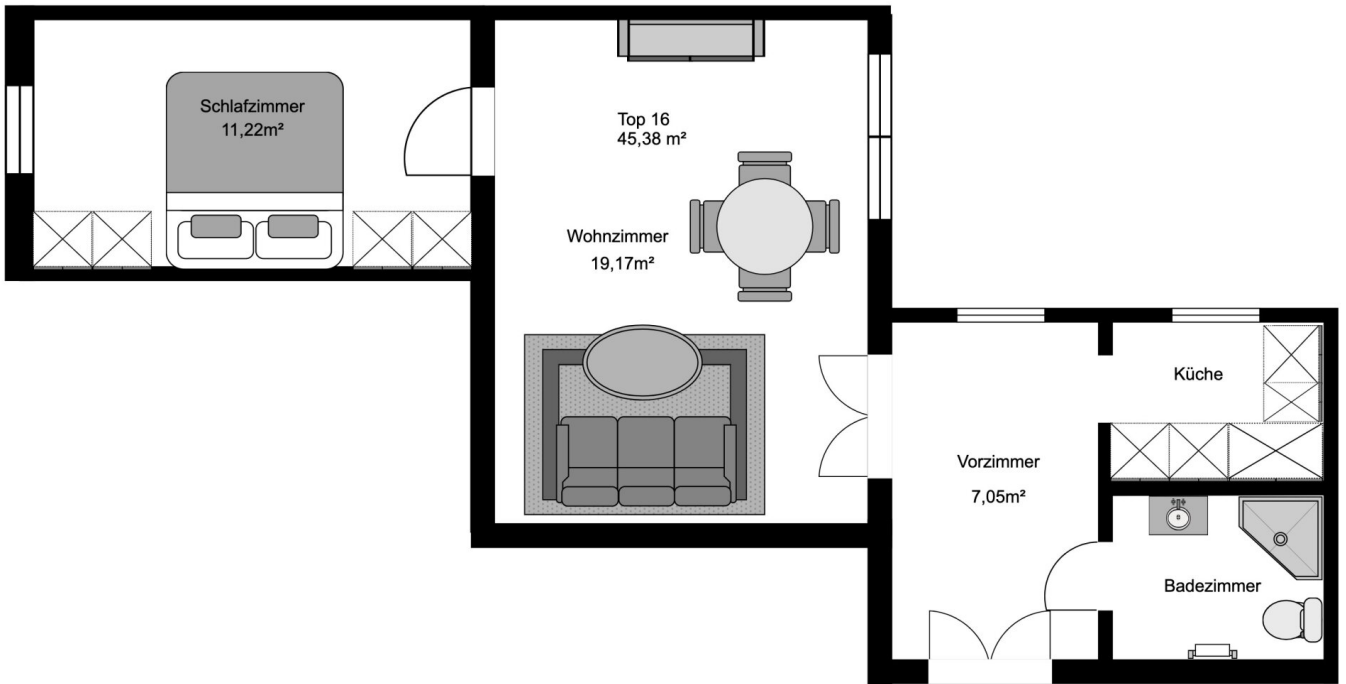
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.











## Objektbeschreibung

IN EINEM ELEGANTEN, GEPFLEGTEN STILALTBAU IN DER BEGEHRTEN GLASERGASSE IM 9. WIENER GEMEINDEBEZIRK PRÄSENTIERT SICH DIESE AUSSERGEWÖHNLICH HOCHWERTIG SANIERTE ALTBAUWOHNUNG IM 3. LIFTSTOCK. AUF RUND 45 M<sup>2</sup> WOHNFLÄCHE VEREINT DIESES OBJEKT ZEITLOSE ARCHITEKTUR MIT MODERNSTEM WOHNKOMFORT UND EXQUISITER AUSSTATTUNG – EIN STILVOLLES REFUGIUM IN ABSOLUTER PREMIUMLAGE.

### HIGHLIGHTS

- Prestigeträchtige Lage im Herzen des Alsergrunds – ruhig und dennoch urban
- Ca. 45,40 m<sup>2</sup> Wohnfläche, perfekt durchdachter 2-Zimmer-Grundriss
- Exklusiv generalsaniert mit Fokus auf Qualität, Design und Substanz
- Edler französischer Fischgrät-Parkett (Eiche) – zeitlose Eleganz
- Maßgefertigte Tischlereinbauten für höchste Funktionalität und Ästhetik
- Hervorragende Infrastruktur sowie ideale öffentliche Anbindung
- Vielfältige Gastronomie-, Kultur- und Freizeitmöglichkeiten fußläufig erreichbar

### RAUMKONZEPT

- Repräsentativer Eingangsbereich (Entrée)
- Harmonische Verbindung zu Küche, Badezimmer und Wohnraum
- Stilvolles Wohnzimmer als Mittelpunkt der Wohnung

- Separates Schlafzimmer als ruhiger Rückzugsort

## **AUSSTATTUNG & DESIGN**

### **Badezimmer**

- Elektrische Fußbodenheizung für höchsten Komfort
- Großformatiges italienisches Feinsteinzeug in Travertin-Optik (60 x 120 cm)
- Hochwertige Design-Armaturen von Steinberg
- Neue Vaillant-Gastherme – technisch auf neuestem Stand

### **Küche**

- Maßgefertigte Einbauküche mit Siemens Premium-Einbaugeräten
- Kühl-/Gefrierkombination, Backofen mit Dampfgarfunktion
- Edle Keramik-Arbeitsplatte sowie durchgängige Rückwandlösung

### **Schlafzimmer**

- Elegantes Boxspringbett für maximalen Schlafkomfort
- Hochwertige, maßgefertigte Einbauschränke vom Tischler

## Allgemein

- Durchgehend edler Fischgrätparkett aus Eiche
- Sicherheitstüre WK3 mit integriertem Brandschutz
- Geschmackvolle Designerbeleuchtung und stilvolle Möblierung inkludiert

Diese Immobilie überzeugt durch eine seltene Kombination aus architektonischem Altbaucharme, hochwertigster Ausstattung und urbaner Premiumlage – ein elegantes Zuhause für höchste Ansprüche im Herzen Wiens.

## ALLGEMEINE INFORMATIONEN

**Kaufpreis:** EUR 479.000,--

**Provision:** 3 % vom Kaufpreis zzgl. 20 % USt

**Käuferprovision:** zahlbar ausschließlich bei Kaufvertragsabschluss

## KONTAKT

Wollen Sie Ihren Wohntraum verwirklichen?

Frau **Ursula Rabas**

? [Immobilien@rabas.wien](mailto:Immobilien@rabas.wien)

? 0676 528 55 27

steht Ihnen jederzeit sehr gerne für Fragen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

## HINWEISE

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 DSGVO ohne Zustimmung des Immobilienmaklers bzw. des

Verkäufer/Vermieters nicht gestattet.

Im Falle eines Kaufvertrages werden sämtliche Nebenkosten (Grunderwerbsteuer, Eintragungsgebühr, Vertragserrichtung, Notar- und Grundbuchkosten sowie Finanzierungskosten etc.) vom Käufer getragen. Es gilt die aktuelle Nebenkostenübersicht.

Da wir mit dem Verkäufer eine regelmäßige Geschäftsbeziehung unterhalten, besteht ein wirtschaftliches Naheverhältnis.

## **BEFRISTETE GEBÜHRENBEFREIUNG – BEI EIGENNUTZUNG (HAUPTWOHNSITZ)**

Wer aktuell den Traum vom Eigenheim verwirklicht, profitiert in Österreich von einer befristeten staatlichen Gebührenbefreiung – jedoch nur bei Kaufverträgen mit Abschluss bis **30.06.2026**.

### **Ihre Vorteile:**

- 0 % Grundbucheintragungsgebühr (statt 1,1 %)
- 0 % Pfandrechtseintragungsgebühr (statt 1,2 %)
- Gültig für die ersten EUR 500.000,-- der Bemessungsgrundlage
- Potenzielle Ersparnis: bis zu ca. EUR 10.580,--

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <1.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.000m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap