

## **Perfekter Zweitwohnsitz oder Hauptwohnsitz im Herzen von Wien**



**Objektnummer: 1247**

**Eine Immobilie von POTERE Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1020 Wien
<b>Baujahr:</b>	1900
<b>Zustand:</b>	Modernisiert
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	72,50 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	76,50 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Keller:</b>	5,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	549.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	141,41 €
<b>USt.:</b>	17,16 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

**Dipl.-Ing. Jakobus Schlager**

POTERE Immobilien GmbH  
RECHTE WIENZEILE 29/6  
1230 Wien

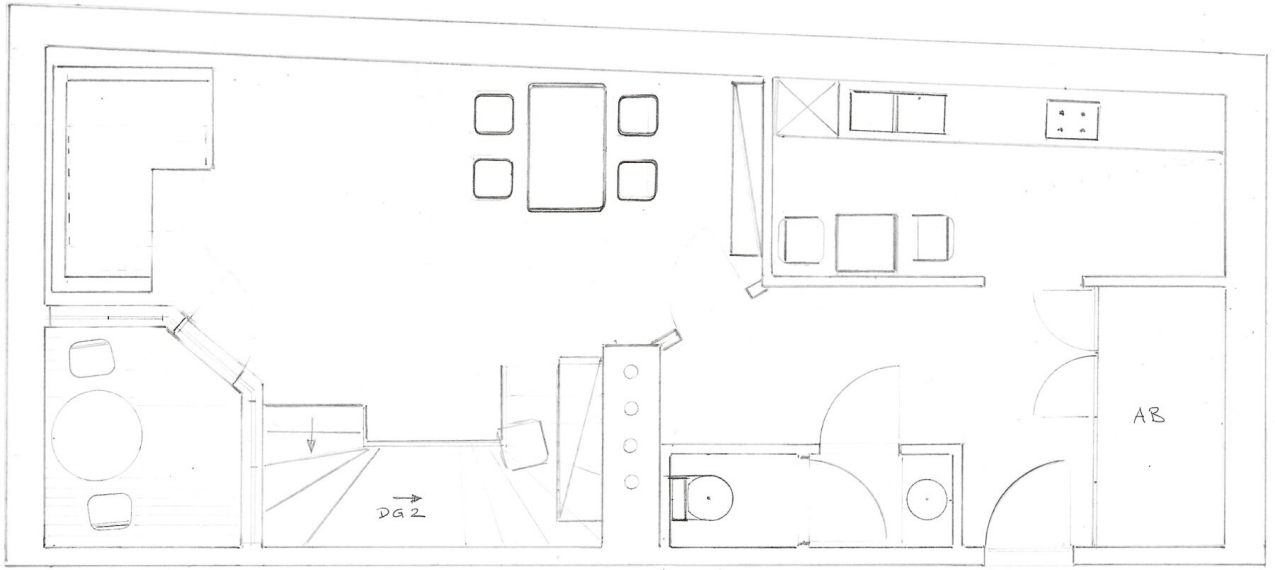
H +436763467880

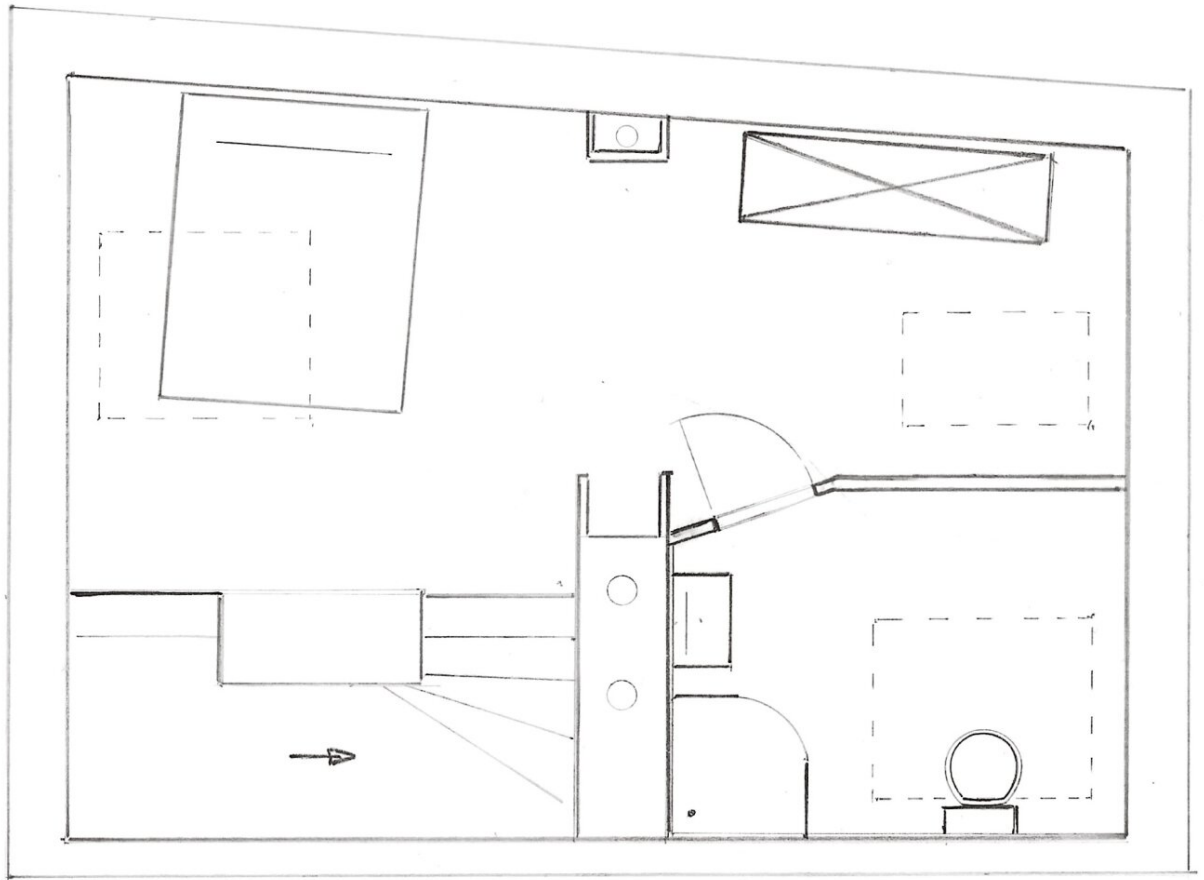
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.











## Objektbeschreibung

Angrenzend an den 1. Bezirk (ca. 200 m), in 1020 Wien gelegen, steht diese äußerst charmante 2 Zimmer Wohnung mit südseitiger Terrasse zum Kauf zur Verfügung !

Es handelt sich um eine Dachgeschossmaisonettewohnung die 1995 errichtet und 2015 saniert wurde. Die Wohnung gliedert sich in zwei Ebenen, wobei die Eingangsebene einen gesellschaftlichen und die Schlafebene einen intimeren Charakter hat, da sich dort nur das Schlafzimmer und das Bad befinden.

Die Wohnung war Zweitwohnsitz eines renommierten internationalen Kunsthändlers und wurde bei Leerstand an UNO Mitarbeiter vermietet.

Das Objekt verfügt über eine Größe von ca. 72,5 m<sup>2</sup> zzgl. ca. 4 m<sup>2</sup> Terrasse und gliedert sich in folgende Räumlichkeiten:

Eingangsebene:

- Vorraum
- Küche
- Zimmer
- Terrasse ca. 4 m<sup>2</sup>
- Gäste WC
- Abstellraum

Schlafebene:

- Schlafzimmer
- Badezimmer mit WC

#### Ausstattung:

- Beheizung mittels Etagenheizung
- Split-Klimagerät im Schlafzimmer
- Innenräume Parkettboden
- 40x80 cm Fliesen im Bad
- Gäste WC
- Einbauküche mit Dunstabzug nach außen
- Außenjalousien nach Süden

Die Wohnung verfügt über ein ca. 5 m<sup>2</sup> großes Kellerabteil, das Haus über einen Fahrradraum. Die Wohnung befindet sich im 5. Liftstock.

#### Umgebung:

Wir befinden uns im Herzen von Wien mit bester Versorgung und Unterhaltung. Fast alle klassischen Wiener Sehenswürdigkeiten sind zu Fuß erreichbar. Das direkte Umfeld ist ein

kulinarischer Hot-Spot mit zahlreichen gastronomischen Möglichkeiten. Für Sportaktivitäten bieten sich der direkt daneben liegende Donaukanal und der nahegelegene Prater an. Die Lage ist als sehr gut zu bezeichnen.

#### Verkehrsanbindung:

Vor dem Haus befindet sich die U-Bahnstation „Nestroyplatz“ der U-Bahnlinie U1 (rote Linie) mit der man in 1min zum Verkehrsknotenpunkt „Bahnhof Praterstern“ oder in 2min zum Stadtzentrum „Stephansplatz“ gelangen kann. Mit dem Auto ist man gleich auf der Wiener Ringstraße, auf der Lände oder auf der Flughafen Autobahn (A4). Die Praterstraße selbst wurde als Boulevard konzipiert und verfügt über breite Gehwege, die zum Spaziergehen einladen sollen und mehrere Fahrradwege.

#### Kosten:

Der Kaufpreis beläuft sich auf EUR 549.000,-

#### Nebenkosten:

- Provision: 3 % zzgl 20% USt
- 3,5% Grunderwerbssteuer
- 1,1 % Grundbucheintragungsgebühr

Für Fragen bzw. Besichtigungen steht Ihnen Herr DI Jakobus Schlager gerne telefonisch unter **0676 346 7880** oder via E-Mail unter **js@potere.at** zur Verfügung !

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.