

**Exklusives Gelegenheit: Zusammenlegung von drei  
Altbauwohnungen zu einer 6-Zimmer-Wohnung mit 2  
Balkonen I nahe Belvedere**



**Objektnummer: 7311/717**

**Eine Immobilie von Yellowbird Immobilienmakler GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1030 Wien, Landstraße
<b>Baujahr:</b>	1900
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	154,80 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	154,80 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	6
<b>Bäder:</b>	3
<b>WC:</b>	3
<b>Balkone:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Keller:</b>	2,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>E</b> 162,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 2,44
<b>Kaufpreis:</b>	999.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

35.964,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Pauline Tertilt**

Yellowbird Immobilienmakler GmbH  
Schwindgasse 11/3



**YELLOWBIRD**  
IMMOBILIEN



**YELLOWBIRD**  
IMMOBILIEN



**YELLOWBIRD**  
IMMOBILIEN





**YELLOWBIRD**  
IMMOBILIEN



**YELLOWBIRD**  
IMMOBILIEN



**YELLOWBIRD**  
IMMOBILIEN

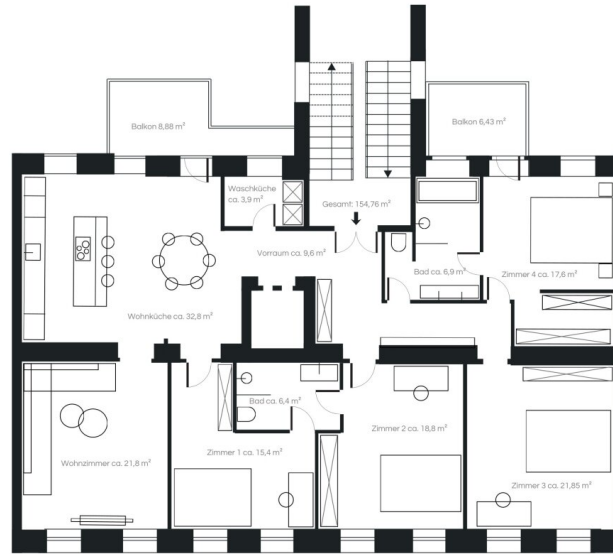


## Göschlgasse 7

Wohnfläche 154,8 m<sup>2</sup>  
Balkon 15,3 m<sup>2</sup>  
Raumhöhe 3,20 m<sup>2</sup>  
Kellerabteil 2,00 m<sup>2</sup>

Vorraum 9,6 m<sup>2</sup>  
Waschküche 3,9 m<sup>2</sup>  
Wohnküche 32,8 m<sup>2</sup>  
Wohnzimmer 21,8 m<sup>2</sup>  
Zimmer 1 15,4 m<sup>2</sup>  
Zimmer 2 18,8 m<sup>2</sup>  
Zimmer 3 21,9 m<sup>2</sup>  
Zimmer 4 17,6 m<sup>2</sup>  
Badezimmer 6,4 m<sup>2</sup>  
Badezimmer 6,9 m<sup>2</sup>

€ 999.000.-



## PLAN TOP 8-10



**YELLOWBIRD**  
IMMOBILIEN



Verkaufsplan TOP 8-10  
Göschlgasse 7

**YELLOWBIRD**  
IMMOBILIEN



## Objektbeschreibung

Die Wohnung befindet sich im **2. Obergeschoss**. Durch die **Zusammenlegung von drei** sanierungsbedürftigen, jedoch sehr **gut erhaltenen Altbauwohnungen** kann eine **großzügige Wohneinheit mit rund 155 m<sup>2</sup>** Wohnfläche geschaffen werden. Die neu entstehende Wohnung **erstreckt sich dabei über das gesamte Geschoss**.

Im Zuge des künftigen Dachgeschossausbaus wird die Fassade saniert. Darüber hinaus werden der Eingangsbereich und das Stiegenhaus modernisiert, die Balkone samt Ausstiegsmöglichkeiten ausgebaut sowie der Lift versetzt und neu errichtet.

### HIGHLIGHTS:

- Helle Räume
- 2 Balkone (innenhofseitig - 8,88m<sup>2</sup> und 6,43m<sup>2</sup> )
- Lift im Haus
- Alle Räume zentral begehbar
- Belvedere-Lage
- Orientierung: O/W
- Öffentliche Anbindung: RENNWEG
- Lebensmittelgeschäfte (Lebensmitteleinkauf) wenige hundert Meter entfernt

### INFOS ZUR WOHNUNG:

- STOCKWERK: 2. OG

- BAUJAHR: 1900 (Altbau)
- BEZIEHBAR: ab sofort
- WOHNFLÄCHE: ca. 154,8 m<sup>2</sup> (zusammengelegt)
- BALKONE: 15,3 m<sup>2</sup> (je 8,88m<sup>2</sup> und 6,43m<sup>2</sup>)
- ZIMMER: 6 Zimmer (zusammengelegt)
- WASCHMASCHINENANSCHLUSS: Ja
- LIFT: Ja
- HEIZUNG: Gas Etagenheizung
- VERKEHRSANBINDUNG: RENNWEG
- INFRASTRUKTUR: sämtliche Geschäfte für den täglichen Bedarf wie Supermärkte, Banken, Bäckereien und Cafes befinden sich in unmittelbarer Nähe
- RAUMHÖHE: 3,20m

#### **KOSTEN:**

- KAUFPREIS: EUR 999.000,-
- BETRIEBSKOSTEN MONATLICH: Folgen

## NEBENKOSTEN WELCHE VOM KÄUFER ZU TRAGEN SIND:

- PROVISION: 3% d. Kaufpreises zzgl. 20% USt.
- KOSTEN der Erstellung des KAUFVERTRAGES durch Herrn Dr. Stefan Prochaska iHv 1,5% d. Kaufpreises zzgl. Barauslage zzgl. USt
- Grundbucheintragung: 1,1% des Kaufpreises
- Grunderwerbsteuer: 3,5% des Kaufpreises

Haben Sie weitere Fragen oder wünschen eine Besichtigung? - Gleich Kontakt aufnehmen!

In Entsprechung des FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz) und des VRUG (Verbraucherrechte-Richtlinie-Umsetzungsgesetz) ist es uns leider nur mehr möglich Termine nach Erhalt einer schriftlichen Anfrage mit vollständigen Kontaktangaben (Kontaktformular) zu vereinbaren, dies gilt ebenso für die Herausgabe relevanter Informationen wie z.B. der Lage. Sehr gerne sind wir auf diesem Wege bereit, uns um sämtliche Anliegen rasch und kompetent zu kümmern.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber ein wirtschaftliches Naheverhältnis besteht. Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

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 <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <1.000m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap