

**Traumhafter Fernblick - urban & grün | 2 - Zimmer  
Wohnung | Loggia | Nahe Millenium City**



**Objektnummer: 689**

**Eine Immobilie von IMMOEKO OG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1200 Wien
<b>Baujahr:</b>	1900
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	56,63 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	2,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 41,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>B</b> 0,90
<b>Kaufpreis:</b>	345.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	206,05 €
<b>USt.:</b>	20,61 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Özge Kocabas**

IMMOEKO e.U  
Kurrentgasse 4/4  
1010 Wien



















## Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt eine **wunderschöne und gut geschnittene 2-Zimmer- Wohnung mit atemberaubendem Ausblick** und einer **Gesamtwohnfläche von ca. 56,63 m<sup>2</sup> zzgl. 15,96m<sup>2</sup> Loggia**.

Der Wohnungseingang befindet sich im **5. Liftstock** eines im Jahr **2012 errichteten Dachgeschossausbaus** direkt am Allerheiligenplatz. Der Allerheiligenplatz verdankt seinen Namen seit 1905 der Allerheiligenkirche. Der sehr schöne Jahrhundertwende-Stilaltbau der Gründerzeit befindet sich am Allerheiligenplatz. Das Gebäude wurde 2012 generalsaniert und im Zuge dessen das Dach ausgebaut und ein Lift errichtet. Die Wohnung befindet sich im **1. Dachgeschoß** und ist über einen Laubengang erreichbar.

### Raumaufteilung

- Großzügiges Vorzimmer (5,62 m<sup>2</sup>)
- Flur (5,31m<sup>2</sup>)
- Schlafzimmer (11,10 m<sup>2</sup>) mit direktem Zugang zur **Loggia**
- Schrankraum (2,44 m<sup>2</sup>)
- Wohnküche (27,11m<sup>2</sup>) mit direktem Zugang zur **Loggia**
- Badezimmer (3,69m<sup>2</sup>) mit Dusche und Waschmaschinenanschluss + Fenster
- Separate Toilette

### Ausstattung & Highlights

- Sehr helle und gut durchdachte Raumgestaltung
- Beheizung mittels **Therme - Fußbodenheizung**
- Hochwertiger **Parkettböden** in den Wohnräumen
- **klimatisiert**

- Maßgefertigte **Einbauküche samt Elektrogeräten**
- Loggia mit **wunderschönem Grünblick - Central Park Feeling**
- Kellerabteil vorhanden
- Fahrradraum vorhanden

Kaufpreis & laufende Kosten

? **Kaufpreis:** € 345.000,–

? **Betriebskosten inkl. Reparaturrücklage und USt:** € 364,03

? **Provision:** 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt

### ***Lage & Infrastruktur***

Die Lage überzeugt durch eine **sehr gute Infrastruktur**. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Ärzte, Schulen und Kindergärten befinden sich in **fußläufiger Entfernung**. Rund um den Allerheiligenplatz, hat sich ein eigenständiges Einkaufsgrätzl entwickelt. Zwischen großer und kleiner Taborbrücke ist ein bunter Branchenmix entstanden, der für eine exzellente Nahversorgung sorgt. Die ansässigen Spezialisten erfüllen gerne auch ausgefallene Kundenwünsche und punkten mit individueller Fachberatung

Eine ausgezeichnete **öffentliche Verkehrsanbindung** ist ebenfalls gegeben. Neben der **U6 (Dresdner Straße oder Handelskai)** erreichen Sie die **S-Bahn Stationen** Handelskai oder Traisengasse (S1, S2, S3, S7), sowie die Linien 5A, 11A, 11B und 37A.

Förderung seit 1. April 2024

? Bei Anmeldung des Hauptwohnsitzes besteht eine **Förderung der Bundesregierung** in Form der **Ersparnis der Grundbuchseintragungsgebühr (1,1 %)** sowie der **Pfandrechtseintragungsgebühr (1,2 %)** – insgesamt **2,3 % des Kaufpreises**.

Antrag auf Einverleibung im Grundbuch muss **bis 30. Juni 2026** einlangen.

**Sollten Sie zu einem bestimmten Thema mehr Informationen wünschen, übermitteln wir diese gerne oder recherchieren für Sie!**

**Ich würde mich sehr freuen Ihnen diese wunderbare Immobilie persönlich zu zeigen. Für Fragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.**

**\*\*\*Für einen Besichtigungstermin bitten wir um Voranmeldung per E-Mail/Anfrage. Wir bitten Sie Ihren Namen und Anschrift anzuführen.\*\*\***

Dieses Objekt wird Ihnen unverbindlich und freibleibend zum Kauf angeboten. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr. Im Falle eines Abschlusses mit Ihnen oder einem von Ihnen namhaft gemachten Dritten bzw. bei beidseitiger Willensübereinstimmung beträgt unser Honorar (lt. Honorarverordnung für Immobilienmakler) 3% vom Kaufpreis zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer.

Ihre Daten werden nach den Bestimmungen des Datenschutzgesetzes streng vertraulich behandelt. (<https://www.immoeko.at/datenschutzinformation>)

Die Angaben erfolgen aufgrund von Informationen und Unterlagen, die uns vom Eigentümer und/oder von Dritten zur Verfügung gestellt wurden und sind ohne Gewähr.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <1.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap