

**Nähe Innenstadt- Exklusive DG-Wohnung mit 122m2 5
Zimmer in 1020 Wien – Ihr neues Zuhause!**



Sonnenuntergang Fassade

Objektnummer: 7512/183

**Eine Immobilie von Immobilien Horvath Beteiligung und
Vermittlung Premium Properties & Development**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1020 Wien
Baujahr:	1829
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	118,00 m ²
Nutzfläche:	122,00 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	C 68,07 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,01
Kaufpreis:	1.250.000,00 €
Betriebskosten:	273,85 €
USt.:	27,39 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

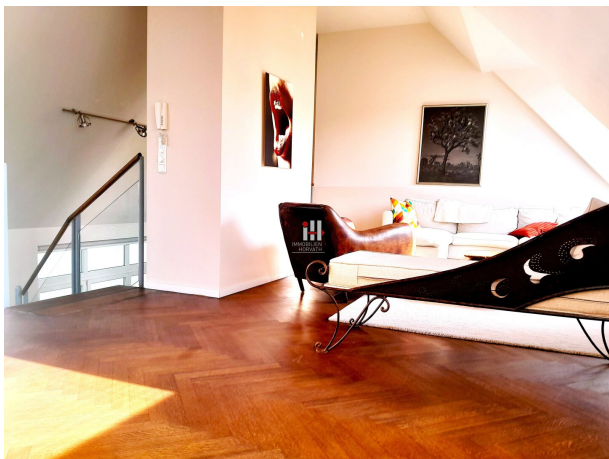
Ihr Ansprechpartner

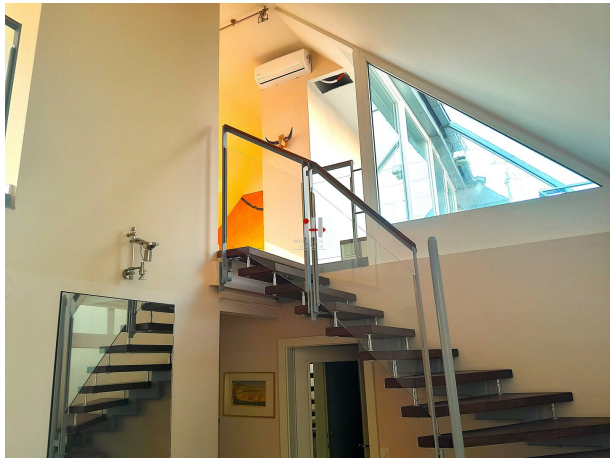
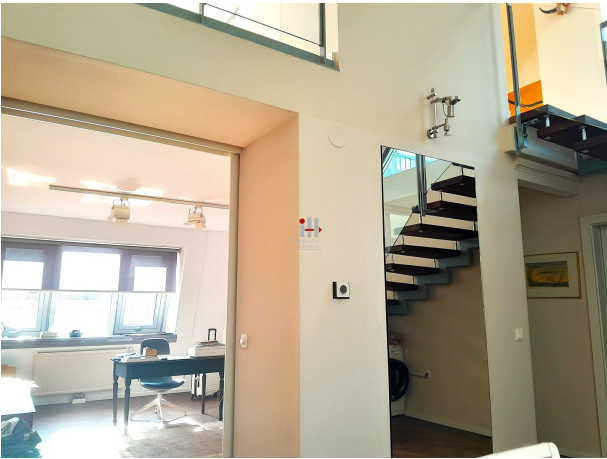


Ildiko E Horvath BA

Immobilien Horvath Beteiligung und Vermittlung Premium Properties & Development
Keylwerthgasse 15/A/7









Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause im Herzen von Wien! Diese exklusive Dachgeschosswohnung im begehrten 2. Bezirk bietet Ihnen auf großzügigen 122 m² ein einzigartiges Wohngefühl kombiniert mit modernem Komfort und einer unvergleichlichen Lage.

Genießen Sie lichtdurchflutete Räume und ein stilvolles Ambiente, das durch die großzügige Terrasse ergänzt wird – der perfekte Ort, um den Tag entspannt ausklingen zu lassen oder laue Sommerabende mit Familie und Freunden zu verbringen. Die hochwertige Ausstattung und durchdachte Raumaufteilung schaffen eine Atmosphäre, in der Sie sich rundum wohlfühlen werden.

Auch eine Vermietung der Immobilie ist Problemlos. Auf Grund der hervorragende Anbindung und TOPLAGE können wir Ihnen sehr schnell eine langfristige Vermietung von unserem Kundendatein zur Verfügung stellen! Die niedrige monatliche Betriebskosten ermöglichen eine hohe Rendite.

NEU seit 18.8.2005

- VELOX Schwingflügel Dachfenster
- Mineralische Wärmedämmung
- Kunststoff Fenster
- Eiche Natur Parkettboden
- Listelli Fliesen in der Nassräumen (bis zum Türstockhöhe)
- LAUFEN Sanitäreinrichtungen
- SIEMENS Elektroinstalationen
- SAT Anschluß

- 3 Schlafzimmer
- 2 Bäder (Badewanne und Dusche) 2 Toiletten
- Klimaanlage
- Lift bis zum Eingang
- Kellerabteil

Ein exklusives Gründerzeithaus mit insgesamt nur 7 Eigentümer!!

Bestehend aus:

Wohnungen TOP 7,8,9,10,11,12 Geschäftslokale 1,2,3,4,5,6 Kellerabteile 1,2,3

Die Lage könnte nicht besser sein: Dank der hervorragenden Verkehrsanbindung mit Bus, U-Bahn, Straßenbahn und Bahnhof sind Sie jederzeit schnell und bequem in ganz Wien unterwegs. Ob zur Arbeit, zur Universität oder zum entspannten Stadtbummel – alles ist bestens erreichbar.

In unmittelbarer Nähe finden Sie sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs: Ärzte, Apotheken, Kliniken und Krankenhäuser sorgen für Ihre Gesundheit, während Schulen, Kindergärten und Universitäten ideale Voraussetzungen für Familien und Studierende bieten. Auch Einkaufsmöglichkeiten wie Supermärkte, Bäckereien und ein Einkaufszentrum sind nur wenige Schritte entfernt und ermöglichen ein angenehmes und unkompliziertes Leben.

Diese Dachgeschosswohnung vereint urbanes Wohnen mit hoher Lebensqualität und ist ein echtes Juwel für alle, die das Besondere suchen. Überzeugen Sie sich selbst von diesem außergewöhnlichen Angebot zu einem Kaufpreis von 1.450.000,00 € – Ihr Traum vom perfekten Zuhause im 2. Wiener Gemeindebezirk wartet auf Sie!

????? ??? ?? ??.??? € ???????????????????????????????????!

Die Gebührenbefreiung im Grundbuch gilt noch bis 30.06.2026 – und reduziert die Nebenkosten spürbar.

Für selbstgenutztes Eigentum bis 500.000 € entfallen:

?? 1,1 % Eintragungsgebühr (= bis zu 5.500 €)

?? 1,2 % Pfandrechtsgebühr (= bis zu 6.000 €)

In Summe: bis zu 11.500 € Ersparnis.

Gerade in einem Marktumfeld, in dem Finanzierung und Eigenmittel genau kalkuliert werden, ist das ein klarer Vorteil.

Wer Eigentum plant, sollte diese befristete Möglichkeit jedenfalls noch nutzen.

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 <500m

Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap