

**+Stilvolle Wiener-Altbauwohnung + 2 Zimmer Wohnung +  
Extra Küche +**



**Objektnummer: 1587/65044**

**Eine Immobilie von "gb-direkt" Finanzberatung &  
Immobilienhandel GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1050 Wien, Margareten
<b>Baujahr:</b>	1900
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 112,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 2,48
<b>Kaufpreis:</b>	319.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Snezana Benes

“gb-direkt” Finanzberatung & Immobilienhandel GmbH  
Aßmayergasse 60 / 1  
1120 Wien

T +43 1 810 07 33  
H +43 699 11 608 706  
F +43 1 810 07 33 24







## Objektbeschreibung

Das klassische Wiener Altbauhaus wurde **2016 einer umfassenden Generalsanierung** unterzogen. Im Zuge dessen wurde das gesamte Gebäude thermisch optimiert und ein **moderner Personenaufzug** im Stiegenhaus nachgerüstet. Die Wohnung ist somit vollkommen barrierefrei und bequem erreichbar.

Mit einer beeindruckenden **Raumhöhe von 3,05 m** und hochwertigen **Parkettboden** versprüht die Wohnung die typische, großzügige Wiener Wohnatmosphäre

Inmitten des charmanten 5. Wiener Gemeindebezirks gelangt diese perfekt aufgeteilte **2-Zimmer-Wohnung und teilt sich folgendermaßen auf:**

Ein **großräumiger Vorraum** empfängt Sie und bietet ausreichend Platz für Garderoben und Stauraum. Von hier aus sind alle Räumlichkeiten zentral begehbar.

Die Küche ist räumlich getrennt und komplett mit **sämtlichen modernen Einbaugeräten** ausgestattet

Das zeitgemäß gestaltete Badezimmer verfügt über eine **komfortable Dusche** und hochwertige Sanitärkeramik.

Die Wohnung liegt in unmittelbarer Nähe zur im Bau befindlichen **zukünftige U2 ab ca.2030**

**KAUFPREIS: € 319.000,- lasten und Bestandfrei**

### **Kaufnebenkosten:**

3,5% Grunderwerbsteuer

1,1% Grundbucheintragungsgebühr

3,0% Maklerhonorar + 20 % MwSt.

?% Vertragserrichtungskosten + 20 % MwSt.

Weitere Unterlagen erhalten Sie auf Anfrage.

**BITTE BEACHTEN SIE, DASS WIR NUR ANFRAGEN MIT VOLLSTÄNDIGER ANGABE DER ANSCHRIFT UND ANGABEN ZUR PERSON (NAME, ADRESSE, TELEFON, EMAIL) BEARBEITEN KÖNNEN.**

Für nähere Auskünfte steht Ihnen Frau S.Benes unter +43699 11 608706,

office@direktfinanzimmo.at jederzeit gerne zur Verfügung.

Firmenname: gb-direkt Finanzberatung & Immobilienhandel GmbH

Ansprechpartner: Frau Snezana Benes

Adresse: 1120 Wien, Altmayergaße 60/1

Telefon: +43699 11608706

Email: office@direktfinanzimmo.at

Mobil: +4366018250851100

Fax: +43/1/81 00 733 DW 24

Web: www.direktfinanzimmo.at

Wir weisen darauf hin, dass alle Angaben, auf die sich das vorliegende Exposé/Inserat beziehen, sich ausschließlich auf Daten und Angaben von Verkäufern/Vermietern bzw. sachkundigen Dritten stützen und wir für diese keine, wie auch immer geartete, Haftung übernehmen. Des weiteren geben wir bekannt, dass zwischen den Verkäufern/Vermietern und gb-direkt Finanzberatung & Immobilienhandel GmbH, kein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis oder Gesellschaft.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap