

**+Stilvolle Wiener-Altbauwohnung + 2 Zimmer Wohnung +  
Extra Küche + genehmigte 12,45m<sup>2</sup> Hof-Loggia in  
Margareten**



Wohnzimmer

**Objektnummer: 1587/65043**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Terrassenwohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1050 Wien
<b>Baujahr:</b>	1900
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	53,06 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	63,59 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<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>	380.000,00 €
<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







## 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.

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

Absolutes Herzstück ist die **12,45 m<sup>2</sup> große, hofseitig ausgerichtete Loggia**. Die behördliche Genehmigung für diese Freifläche ist aktuell bis **2027** gültig und bietet eine seltene Gelegenheit für privaten Freiraum mitten in der Stadt.

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

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: € 380.000,- 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