+Stilvolle Wiener-Altbauwohnung + 2 Zimmer Wohnung + Extra Küche + genehmigte 12,45m² Hof-Loggia in Margareten



Wohnzimmer

Objektnummer: 1587/65043

Eine Immobilie von “gb-direkt” Finanzberatung & Immobilienhandel GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Terrassenwohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1050 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	53,06 m²
Nutzfläche:	63,59 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 112,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,48
Kaufpreis:	380.000,00 €

Provisionsangabe:

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 m² 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, Aßmayergaße 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