+Wiener Altbauwohnung+U1-Nähe + Stilvolle barrierefreie 3-Zimmer-Altbauwohnung mit separater Küche, Kamin und Innenhof-Balkon



Objektnummer: 1587/65047

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

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Terrassenwohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1040 Wien
Baujahr:	1910
Zustand:	Teil_vollrenovierungsbed
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	91,06 m²
Nutzfläche:	94,30 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	2,15 m²
Heizwärmebedarf:	D 130,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,69
Kaufpreis:	539.000,00 €
Betriebskosten:	148,67 €
USt.:	16,58 €

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









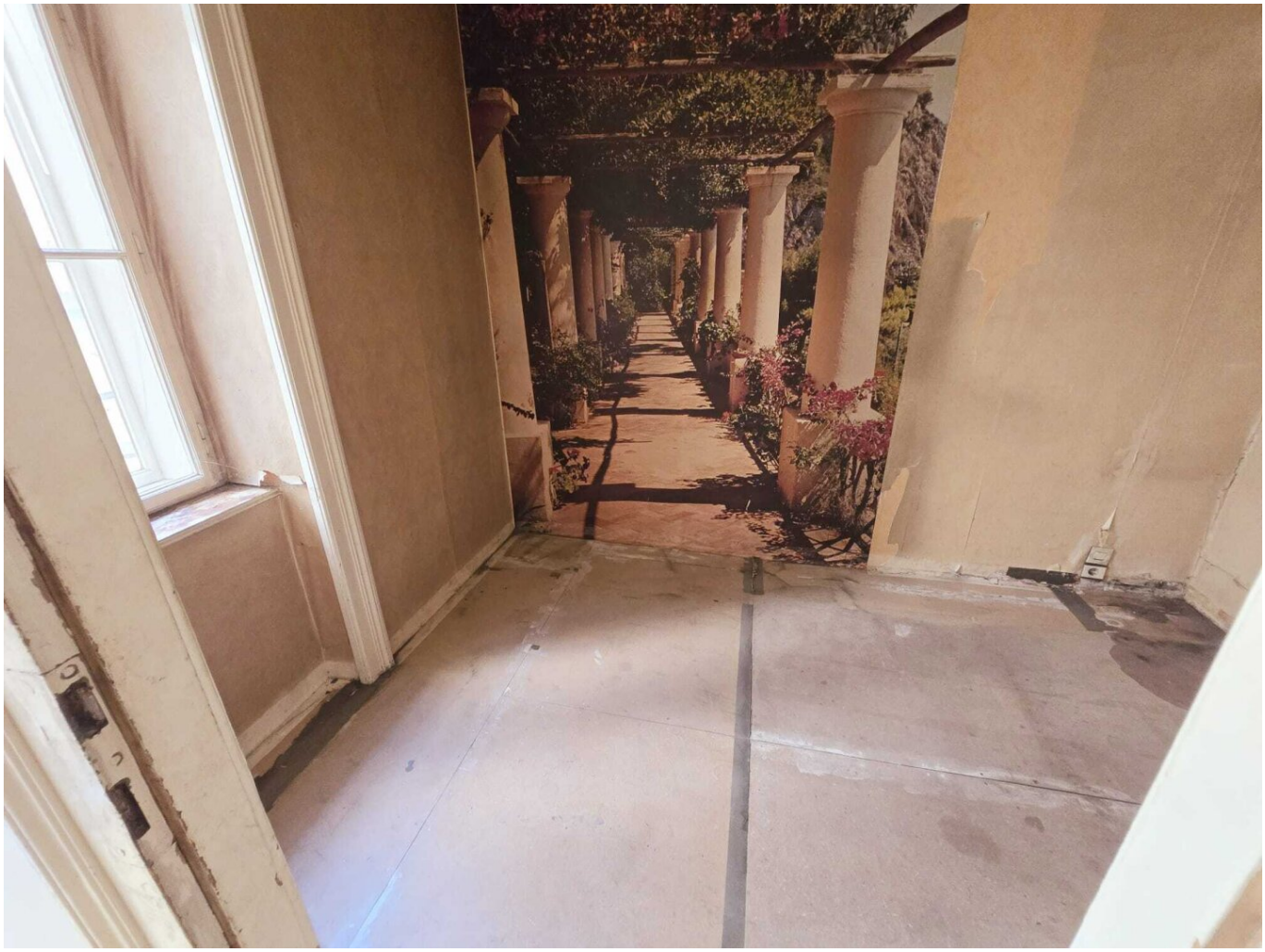










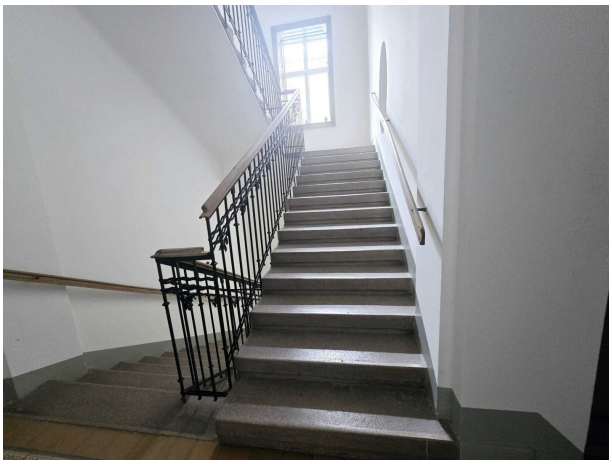












Objektbeschreibung

Das Gebäude verfügt über die typischen architektonischen Merkmale der Wiener Jahrhundertwende-Architektur. Dazu gehören hohe Räume, großzügige Haupteingänge und erhaltene historische Stilelemente im Inneren

Diese ca. 91 m² große Altbauwohnung im 1. Liftstock eines klassischen Jahrhundertwende-Hauses bietet eine seltene Gelegenheit für Individualisten, Familien oder Anleger. Da sich die Wohnung in einem renovierungsbedürftigen Zustand befindet, können Sie hier Ihre eigenen Wohnwünsche kompromisslos umsetzen.

Die beeindruckende Raumhöhe von 3,05 Metern sorgt in Kombination mit den großen, historischen Flügeltüren und dem Kamin im Hauptwohnraum für das unverwechselbare, herrschaftliche Ambiente eines echten Wiener Altbaus. Durch die zweiseitige Ausrichtung der Wohnung lässt sich zudem eine ideale Trennung zwischen den repräsentativen Wohnbereichen und den privaten Schlafräumen realisieren.

Diese sanierungsbedürftige Wohnung teilt sich wie folgt auf:

- **Großräumiger Vorraum:** Ein zentraler, besonders geräumiger Eingangsbereich mit viel Platz für eine großzügige Garderobe und zusätzlichen Stauraum.

- **2 Zimmer:** Unabhängig voneinander begehbar. Aufgrund der schönen Altbau-Proportionen ideal als repräsentatives, großes Wohnzimmer (mit dem Kamin als Blickfang und den eleganten Flügeltüren) und Home-Office oder zweites Schlafzimmer geeignet.

- **1 hofseitiges Zimmer:** Absolut ruhig zum Innenhof gelegen – perfekt geeignet als ungestörtes Hauptschlaf- oder Kinderzimmer.

- **Separate Küche (hofseitig):** Vom Wohnbereich getrennt und zum ruhigen Hof ausgerichtet – ideal, um Kochgerüche aus den Wohnräumen fernzuhalten.

- **Balkon (hofseitig):** Ein privater Rückzugsort im Freien, direkt vom hofseitigen Bereich aus begehbar

- **Badezimmer:** Funktionell angelegt, bereit für Ihre moderne Wohlfühloase

- **Separates WC:** Komfortabel getrennt vom Badezimmer und direkt vom Vorraum aus erreichbar.

- **KAUFPREIS: € 539.000,- lasten und Bestandfrei**

In diesem Gebäude gibt es noch eine Wohnung: 3 Zimmer: 90 m²: 1,5 m² Balkon für 599.000 Euro.

Monatliche Vorschreibung:

Reparaturrücklage €126,11 0% MwSt.

Betriebskosten: €249,10 10% MwSt.

Betriebskostenabrechnung €8,76 10% MwSt.

EDV Gebühr €0,84 20% MwSt.

Insgesamt Brutto: €384,81

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 <1.000m
Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m

Universität <500m
Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <500m

Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <1.000m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap