

**Helle, sanierungsbedürftige 3-Zimmer-Wohnung mit
künftigem innenhofseitigem Balkon in Ruhelage nahe dem
Belvedere**



Objektnummer: 7311/696

Eine Immobilie von Yellowbird Immobilienmakler GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1030 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	87,70 m²
Nutzfläche:	87,70 m²
Zimmer:	3
Bäder:	2
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	5,00 m²
Heizwärmebedarf:	E 162,40 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,44
Kaufpreis:	499.000,00 €
Betriebskosten:	231,79 €
USt.:	23,25 €
Provisionsangabe:	

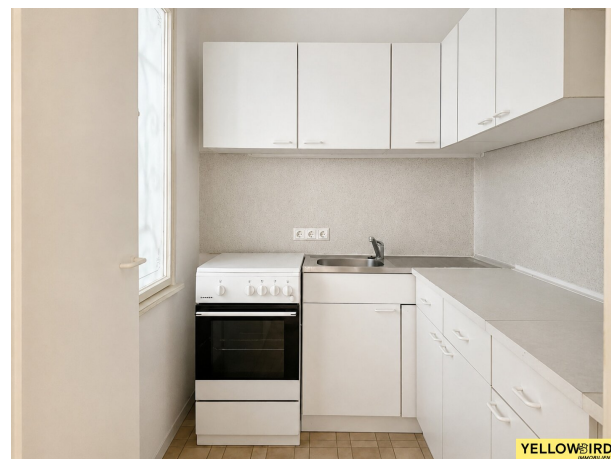
17.964,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Pauline Tertilt

Yellowbird Immobilienmakler GmbH







YELLOWBIRD
IMMOBILIEN

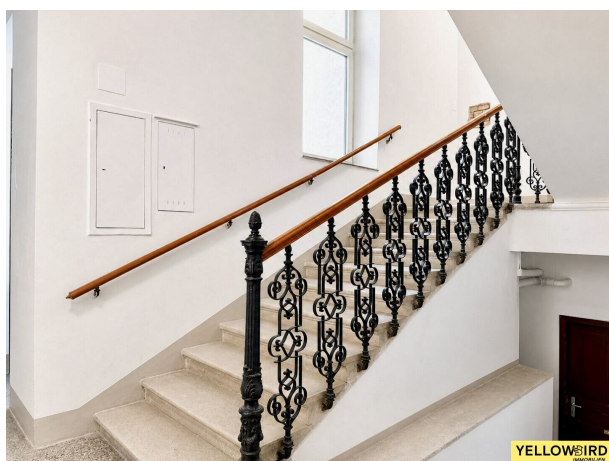


YELLOWBIRD
IMMOBILIEN



YELLOWBIRD
IMMOBILIEN



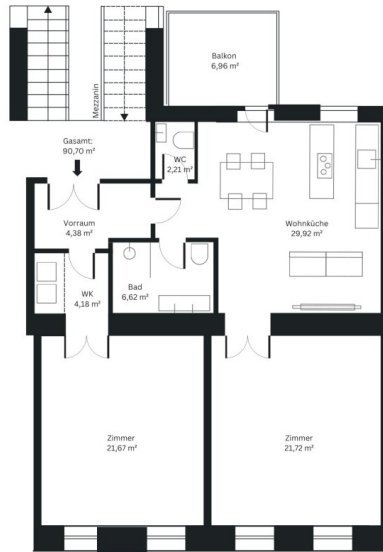


Göschlgasse 7

Wohnfläche	90,70 m ²
Kellerabteil	2,50 m ²
Raumhöhe	3,40 m ²
Balkon	6,96 m ²

Vorraum	4,38 m ²
Waschküche	4,18 m ²
Bad	6,62 m ²
Wohnküche	29,92 m ²
WC	2,21 m ²
Zimmer	21,67 m ²
Zimmer	21,72 m ²
Balkon	6,96 m ²

€ 499.000.-



Plan Top 8+9

Grundrissvariante
(nach Zusammenlegung
und Sanierung)



YELLOWBIRD
IMMOBILIEN



Verkaufsplan Top 8+9
Göschlgasse 7, 1030 Wien

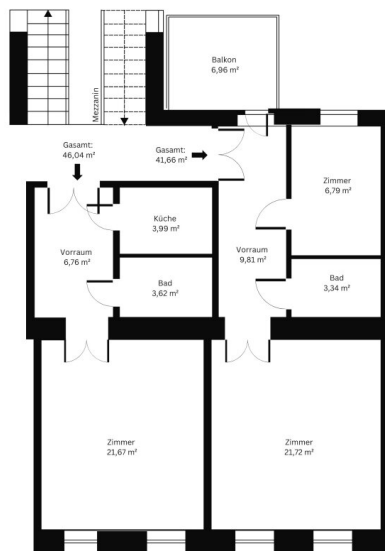
YELLOWBIRD
IMMOBILIEN

Göschlgasse 7

Wohnfläche	87,70 m ²
Kellerabteil	2,50 m ²
Raumhöhe	3,40 m ²
Balkon	6,96 m ²

Vorraum	6,76 m ²
Küche	3,99 m ²
Bad	3,62 m ²
Zimmer	21,67 m ²
Zimmer	21,72 m ²
Bad	3,34 m ²
Vorraum	9,81 m ²
Zimmer	6,79 m ²
Balkon	6,96 m ²

€ 499.000.-



Plan Top 8+9

Vermessungsplan
(Ist-Zustand)



YELLOWBIRD
IMMOBILIEN



Verkaufsplan Top 8+9
Göschlgasse 7, 1030 Wien

YELLOWBIRD
IMMOBILIEN

Objektbeschreibung

Diese **3-Zimmer-Wohnung** befindet sich im MEZZANIN eines **sanierten Altbauhauses** im Herzen des 3. Bezirks in Wien, nahe dem Schloss Belvedere. Sie überzeugt durch **helle Wohnräume, hohe Decken, große Fensterflächen und einen zukünftig errichteten, innenhofseitigen Balkon** sowie durch die **zentrale und dennoch ruhige Lage**.

Die Sanierung und Zusammenlegung der beiden Wohnungen müssen vom Käufer übernommen werden.

Die Fassade wurde kürzlich thermisch saniert und neu gestrichen; zudem wurde der Eingangsbereich umfassend saniert. Im Zuge des Dachgeschossausbaus wird der Lift auf Kosten des Verkäufers versetzt.

Der ca. **6,96 m² große, innenhofseitige Balkon** ist bereits bei der Behörde eingereicht und kann optional vom Verkäufer gegen einen Aufpreis von € 25.000 errichtet werden.

HIGHLIGHTS:

- Große, helle Räume
- 1 Balkon (innenhofseitig 6,96 m²)
- Lift im Haus
- Zustand: Entkernt/Sanierungsbedürftig
- Alle Räume zentral begehbar
- Belvedere-Lage
- Orientierung: O/W
- Öffentliche Anbindung: RENNWEG

- Supermärkte und Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Nähe

INFOS ZUR WOHNUNG:

- STOCKWERK: MEZZANIN
- BAUJAHR: 1900 (Altbau)
- BEZIEHBAR: ab sofort
- WOHNFLÄCHE: ca. 87,70 m² (ca. 90,70 m² nach Zusammenlegung)
- BALKON: 6,96m²
- ZIMMER: 3
- WASCHMASCHINENANSCHLUSS: Ja
- LIFT: Ja
- HEIZUNG: Gas-Etagenheizung
- VERKEHRSANBINDUNG: RENNWEG
- INFRASTRUKTUR: sämtliche Geschäfte für den täglichen Bedarf wie Supermärkte, Banken, Bäckereien und Cafes befinden sich in unmittelbarer Nähe
- RAUMHÖHE: 3,40m

KOSTEN:

- KAUFPREIS: EUR 499.000,-
- BETRIEBSKOSTEN MONATLICH: EUR 255,70

NEBENKOSTEN WELCHE VOM KÄUFER ZU TRAGEN SIND:

- PROVISION: 3% d. Kaufpreises zzgl. 20% USt.
- KOSTEN der Erstellung des KAUFVERTRAGES durch Herrn Dr. Stefan Prochaska iHv 2.0% d. Kaufpreises zzgl. Barauslage zzgl. USt
- Grundbucheintragung: 1,1% des Kaufpreises
- Grunderwerbsteuer: 3,5% des Kaufpreises

Haben Sie weitere Fragen oder wünschen eine Besichtigung? - Gleich Kontakt aufnehmen!

In Entsprechung des FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz) und des VRUG (Verbraucherrechte-Richtlinie-Umsetzungsgesetz) ist es uns leider nur mehr möglich Termine nach Erhalt einer schriftlichen Anfrage mit vollständigen Kontaktangaben (Kontaktformular) zu vereinbaren, dies gilt ebenso für die Herausgabe relevanter Informationen wie z.B. der Lage. Sehr gerne sind wir auf diesem Wege bereit, uns um sämtliche Anliegen rasch und kompetent zu kümmern.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber ein wirtschaftliches Naheverhältnis besteht. Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

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 <1.000m

Höhere Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap