# 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**

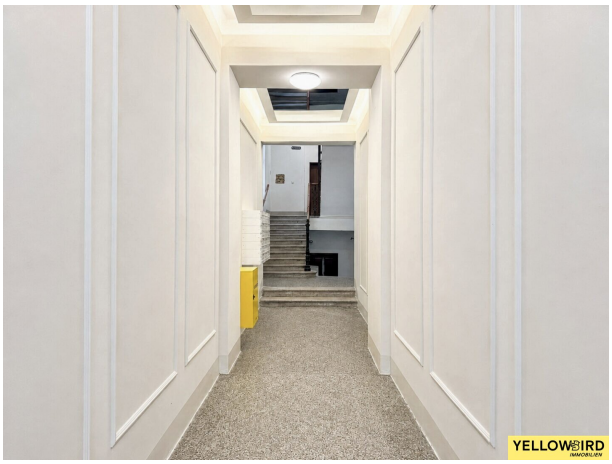
Yellowbird Immobilienmakler GmbH

YELLOWBIRD
IMMOBILIEN

YELLOWBIRD
IMMOBILIEN

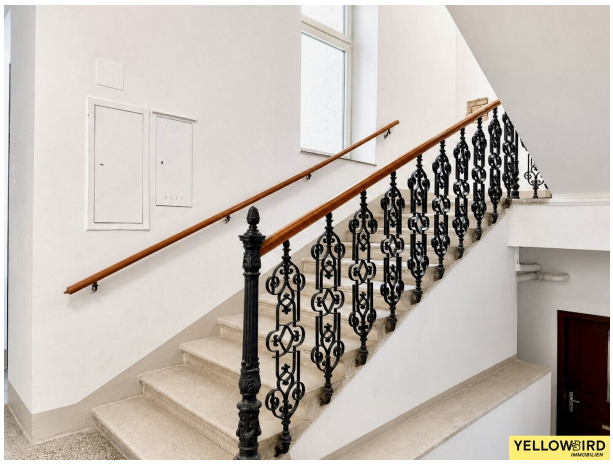
YELLOWBIRD
IMMOBILIEN

YELLOWBIRD
IMMOBILIEN



YELLOWBIRD
IMMOBILIEN

YELLOWBIRD


YELLOWBIRD

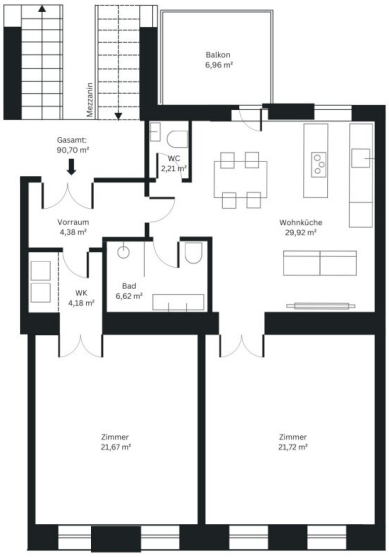
YELLOWBIRD
IMMOBILIEN

## Göschlgasse 7

| | |
|---|---|
| Wohnfläche | 90,70 m² |
| Kellerabteil | 2,50 m² |
| Raumhöhe | 3,40 m² |
| Balkon | 6,96 m² |

| | |
|---|---|
| Vorraum | 4,38 m² |
| Waschküche | 4,18 m² |
| Bad | 6,62 m² |
| Wohnküche | 29,92 m² |
| WC | 2,21 m² |
| Zimmer | 21,67 m² |
| Zimmer | 21,72 m² |
| Balkon | 6,96 m² |

**€ 499.000.-**




## Plan Top 8+9

**Grundrissvariante**
(nach Zusammenlegung
und Sanierung)

N

YELLOWBIRD IMMOBILIEN

Verkaufsplan Top 8+9
Göschlgasse 7, 1030 Wien

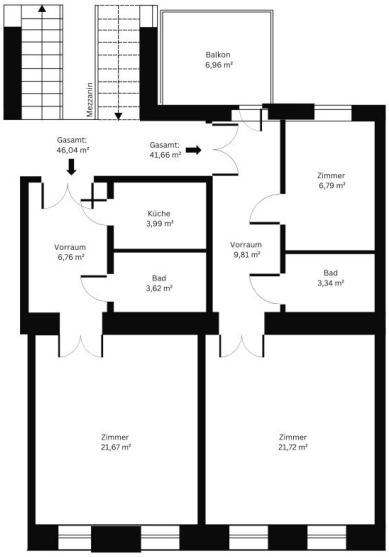
YELLOWBIRD IMMOBILIEN

## Göschlgasse 7

| | |
|---|---|
| Wohnfläche | 87,70 m² |
| Kellerabteil | 2,50 m² |
| Raumhöhe | 3,40 m² |
| Balkon | 6,96 m² |

| | |
|---|---|
| Vorraum | 6,76 m² |
| Küche | 3,99 m² |
| Bad | 3,62 m² |
| Zimmer | 21,67 m² |
| Zimmer | 21,72 m² |
| Bad | 3,34 m² |
| Vorraum | 9,81 m² |
| Zimmer | 6,79 m² |
| Balkon | 6,96 m² |

**€ 499.000.-**




## Plan Top 8+9

**Vermessungsplan**
(Ist-Zustand)

N

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