

**+Lichtdurchfluteter Altbauraum+ Perfekter Grundriss,
Ost-Süd-Ausrichtung & 2 moderne Bäder+ direkt an der
kommenden U5-Station++!**



Objektnummer: 1587/65105

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

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1170 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	93,00 m ²
Nutzfläche:	93,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	2
WC:	2
Heizwärmebedarf:	D 121,40 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	G 4,47
Kaufpreis:	399.900,00 €
Betriebskosten:	197,65 €
USt.:	26,06 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Snezana Benes

“gb-direkt” Finanzberatung & Immobilienhandel GmbH
Aßmayergasse 60 / 1
1120 Wien







Objektbeschreibung

In der begehrten Kalvarienberggasse , Nähe Elterleinplatz, vereint diese **sehr helle Wohnung im 1. Liftstock** herrschaftliches Wohnen mit moderner Flexibilität. Dank **3 Metern Raumhöhe**, edlem **Parkettboden** und einer klassischen **großen Flügeltür** wird hier ein einzigartiges Wohngefühl geboten.

Die Raumaufteilung im Detail:

- **Wohnzimmer (22,23 m²):** Einladend, hell und nach **Osten** ausgerichtet – perfekt für die Morgensonne.
- **Schlafzimmer 1 (20,67 m²):** Ebenfalls nach **Osten** orientiert, mit exklusivem **Direktzugang** in das **7,50 m² große Badezimmer mit Badewanne** und eleganten Designfliesen.
- **Schlafzimmer 2 (24,67 m²) mit Teilungs-Potenzial:** Dieses riesige, lichtdurchflutete Zimmer ist nach **Osten und Süden** ausgerichtet. Aufgrund der Größe und Fensterfront lässt es sich bei Bedarf **problemlos in zwei separate Zimmer teilen** (ideal als Kinderzimmer, Home-Office oder Gästezimmer)
- **Separate Küche (8,00 m²):** Funktional getrennt, ausgestattet mit einem **Abzug** und einem **kleinen Fenster** für optimales Raumklima.
- **Zweites Badezimmer (4,50 m²):** Ein modernes, zusätzliches Bad mit **Dusche** – ideal für Gäste oder Familie.
- **Vorraum (3,50 m²):** Kompakt und effizient aufgeteilt, um keinen Wohnraum zu verschenken.

Top-Lage & Infrastruktur:

Nähe Elterleinplatz gelegen, bietet die Wohnung eine unschlagbare Nahversorgung und mit der Straßenbahn 43 eine Direktverbindung zum Schottentor/Zentrum.U6 und S-Bahn Hernalts gut erreichbar. Die **kommende U5-Station** direkt vor der Tür sorgt für eine enorme und nachhaltige Wertsteigerung.

KAUFPREIS: € 399.900,- lasten und Bestandfrei

monatliche Vorschreibung:

Reparaturrücklage €122,97 0% MwSt.

Betriebskosten: €197,65 10% MwSt.

Betriebskosten Lift € 16,63 10% MwSt.

Wassergebühr €46,23 10% MwSt.

Insgesamt Brutto: €409,53

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: +43 1 8100733

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 <500m

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <1.000m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap