Helle 4-Zimmer-Wohnung mit künftigem innenhofseitigem Balkon in Ruhelage nahe dem Belvedere I Sanierungsbedürftig



Objektnummer: 7311/791

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:	77,33 m²
Nutzfläche:	77,33 m²
Zimmer:	4
Balkone:	1
Keller:	2,50 m²
Heizwärmebedarf:	E 162,40 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,44
Kaufpreis:	449.000,00 €
Betriebskosten:	213,58 €
USt.:	21,36 €

Provisionsangabe:

16.164,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Pauline Tertilt

Yellowbird Immobilienmakler GmbH
Schwindgasse 11/3
1040 Wien























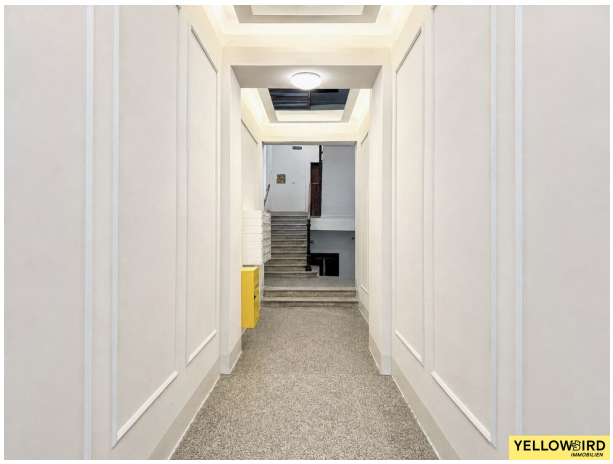






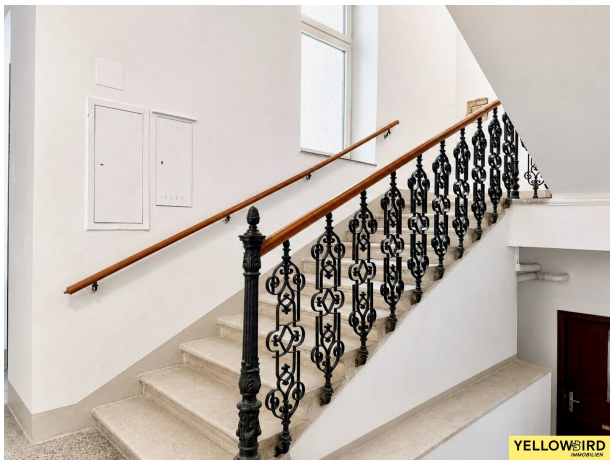










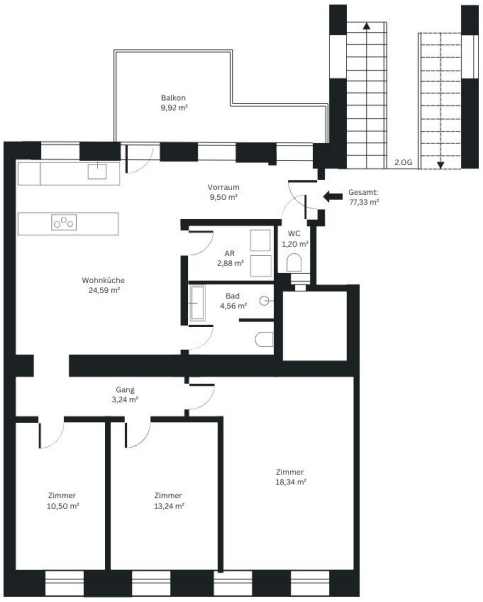


Göschlgasse 7

Wohnfläche	77,33 m²
Kellerabteil	2,50 m²
Raumhöhe	3,40 m²
Balkon	9,92 m²

Vorraum	9,50 m²
Wohnküche	24,59 m²
Zimmer	10,50 m²
Zimmer	13,24 m²
Zimmer	18,34 m²
Gang	3,24 m²
AR	2,88 m²
Bad	4,56 m²
WC	1,20 m²
Balkon	9,92 m²

€ 449.000.-



Plan Top 24+25

Grundrissvariante
(nach Zusammenlegung
und Sanierung)

N

YELLOWBIRD IMMOBILIEN

Verkaufsplan Top 24+25
Göschlgasse 7, 1030 Wien

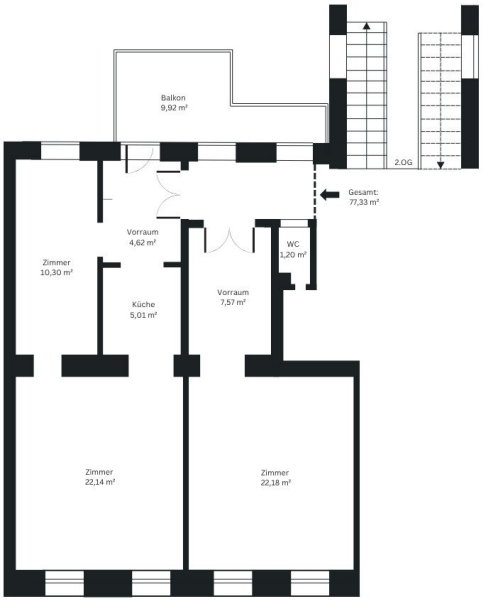
YELLOWBIRD IMMOBILIEN

Göschlgasse 7

Wohnfläche	77,33 m²
Kellerabteil	2,50 m²
Raumhöhe	3,40 m²
Balkon	9,92 m²

Vorraum	7,57 m²
Zimmer	22,18 m²
Zimmer	22,14 m²
Küche	5,01 m²
Vorraum	4,62 m²
Zimmer	10,30 m²
WC	1,20 m²
Gangfläche	13,83 m²
Balkon	9,92 m²

€ 449.000.-



Plan Top 24+25

Vermessungsplan
(Ist-Zustand)

N

Objektbeschreibung

Dieses Objekt besteht derzeit aus zwei entkernten Einheiten, die zu einer **4-Zimmer-Wohnung** zusammengelegt werden können. Die Wohnung befindet sich im 2.Obergeschoss 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 Kosten für die Zusammenlegung, die Sanierung sowie die Versetzung der Eingangstür zur Schaffung einer einheitlichen Wohnung sind vom Käufer zu übernehmen.

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. **9,92 m² große, innenhofseitige Balkon** wurde bereits bei der Behörde eingereicht und kann optional vom Verkäufer gegen einen Aufpreis von **€ 25.000,–** errichtet werden.

HIGHLIGHTS:

- Große, helle Räume
- Geplanter, innenhofseitiger Ost-Balkon mit ca. 9,92 m²
- Lift im Haus
- 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: 2.OG
- BAUJAHR: 1900 (Altbau)
- BEZIEHBAR: ab sofort
- WOHNFLÄCHE: ca. 77,33 m²
- BALKON: 9,92m² (ostseitig)
- ZIMMER: 4 (nach Zusammenlegung und Sanierung)
- ANSCHLÜSSE: Alle Anschlüsse vorhanden
- ZUSTAND: entkernt
- 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 449.000,-

- BETRIEBSKOSTEN MONATLICH inkl. USt.: EUR 234,94

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