+ Lichtdurchfluteter Wohntraum mit Kamin + Helle 3-Zimmer-Wohnung, Renovierungsbedürftig mit separater Küche + Nähe U1 + Innenhof-Balkon +



Objektnummer: 1587/65115

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:	90,00 m²
Nutzfläche:	91,50 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















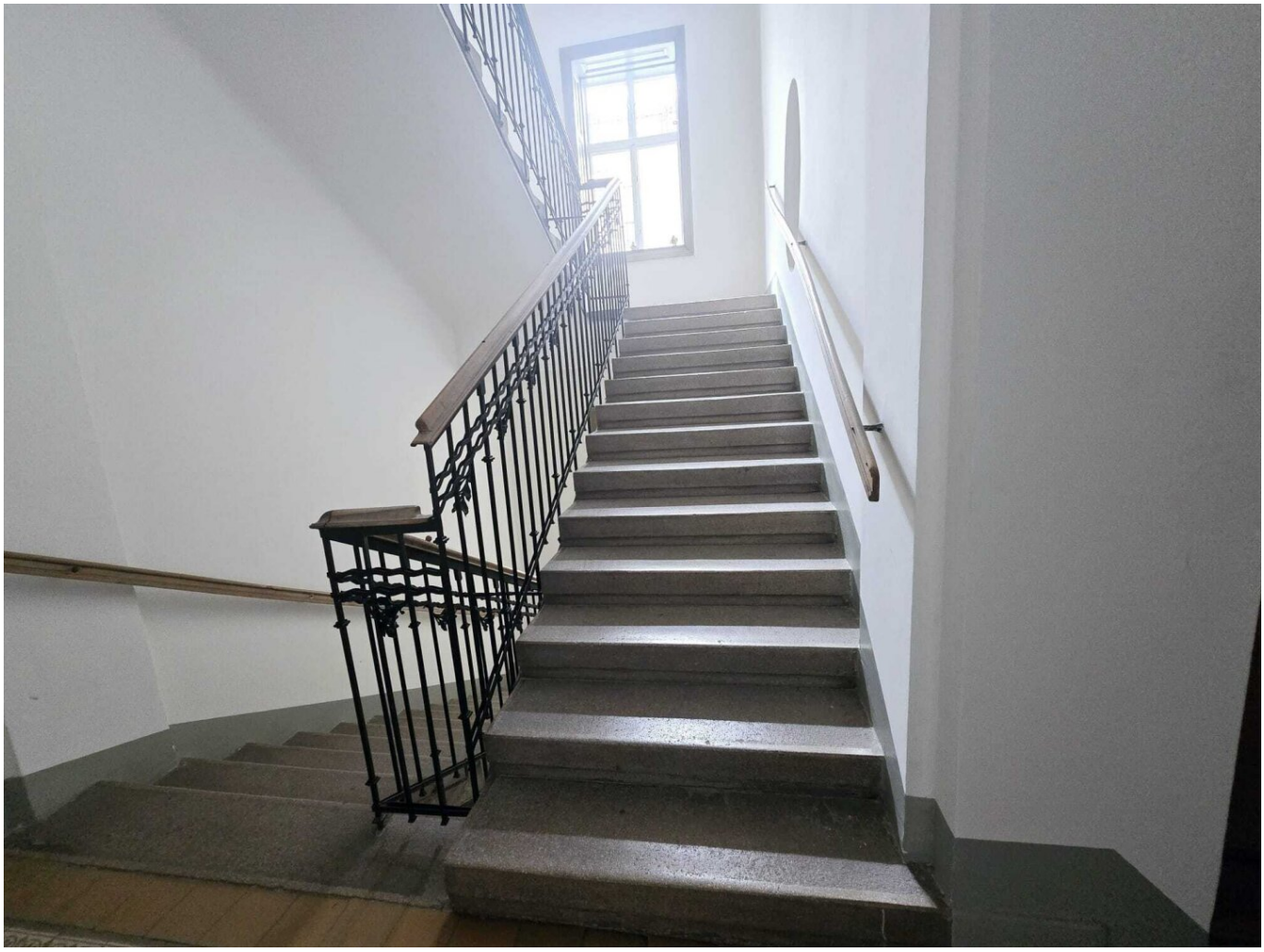












Objektbeschreibung

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. 90 m² große Altbauwohnung im 3. Liftstock eines klassischen Jahrhundertwende-Hause bietet eine seltene Gelegenheit für Individualisten oder Familien. 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 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, eigenes Fenster
- **2 Zimmer:** Unabhängig voneinander begehbar. Aufgrund der schönen Altbau-Proportionen ideal als repräsentatives, großes Wohnzimmer (als Blickfang mit 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:**

- **Separates WC:** direkt vom Vorraum aus erreichbar, eigenes Fenster

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

In diesem Gebäude gibt es noch eine Wohnung: 1.Liftstock: 3 Zimmer: 90 m²: 2,06 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

Traumimmobilie gefunden? Wir kümmern uns auch um die passende Finanzierung!

- **Zinsen bereits ab 3,10 %** – abhängig von der gewählten Fixzinsphase

- **Laufzeiten bis zu 40 Jahren** möglich

- Kredite auch für Pensionisten bis **zum Lebensalter 99**

- Finanzierung **auch mit weniger als 20 % Eigenmitteln** möglich

So kann der Weg zur eigenen Immobilie auch mit geringerem Eigenkapital möglich sein.

*Finanzierungen mit reduziertem Eigenmittelanteil sind bonitätsabhängig und nur innerhalb eines **begrenzten Kontingents** verfügbar. Individuelle Prüfung erforderlich.*

Einfach anfragen und Finanzierungsmöglichkeiten unverbindlich prüfen lassen.

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