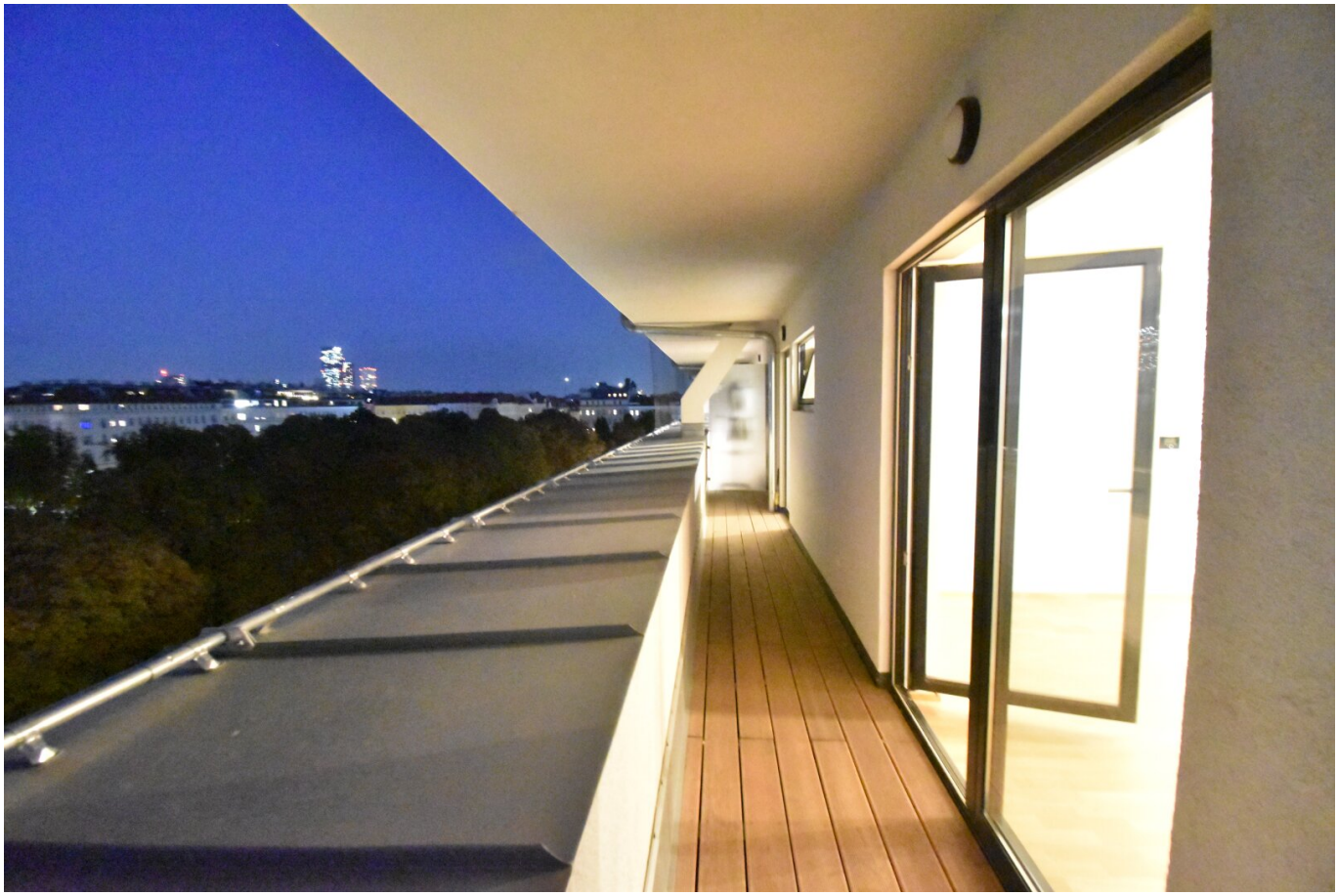
Traumhafter Fernblick - urban & grün | 2 - Zimmer Wohnung | Loggia | Nahe Millenium City



Objektnummer: 759

Eine Immobilie von IMMOEKO OG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1200 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	56,63 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	2,00 m²
Heizwärmebedarf:	B 41,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,90
Kaufpreis:	329.000,00 €
Betriebskosten:	206,05 €
USt.:	20,61 €

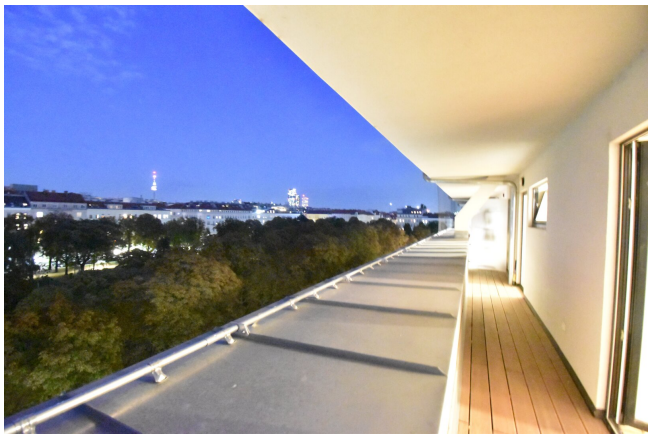
Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

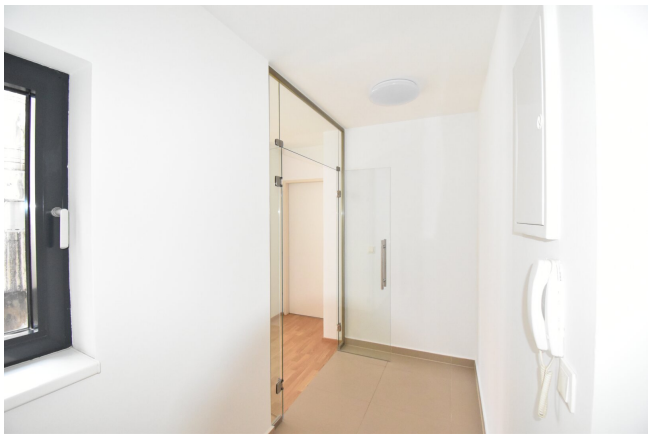
Ihr Ansprechpartner

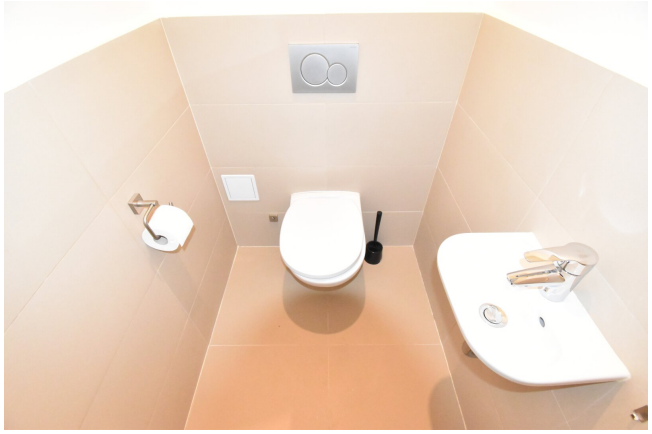
Mag. Özge Kocabas

IMMOEKO e.U
Kurrentgasse 4/4
1010 Wien

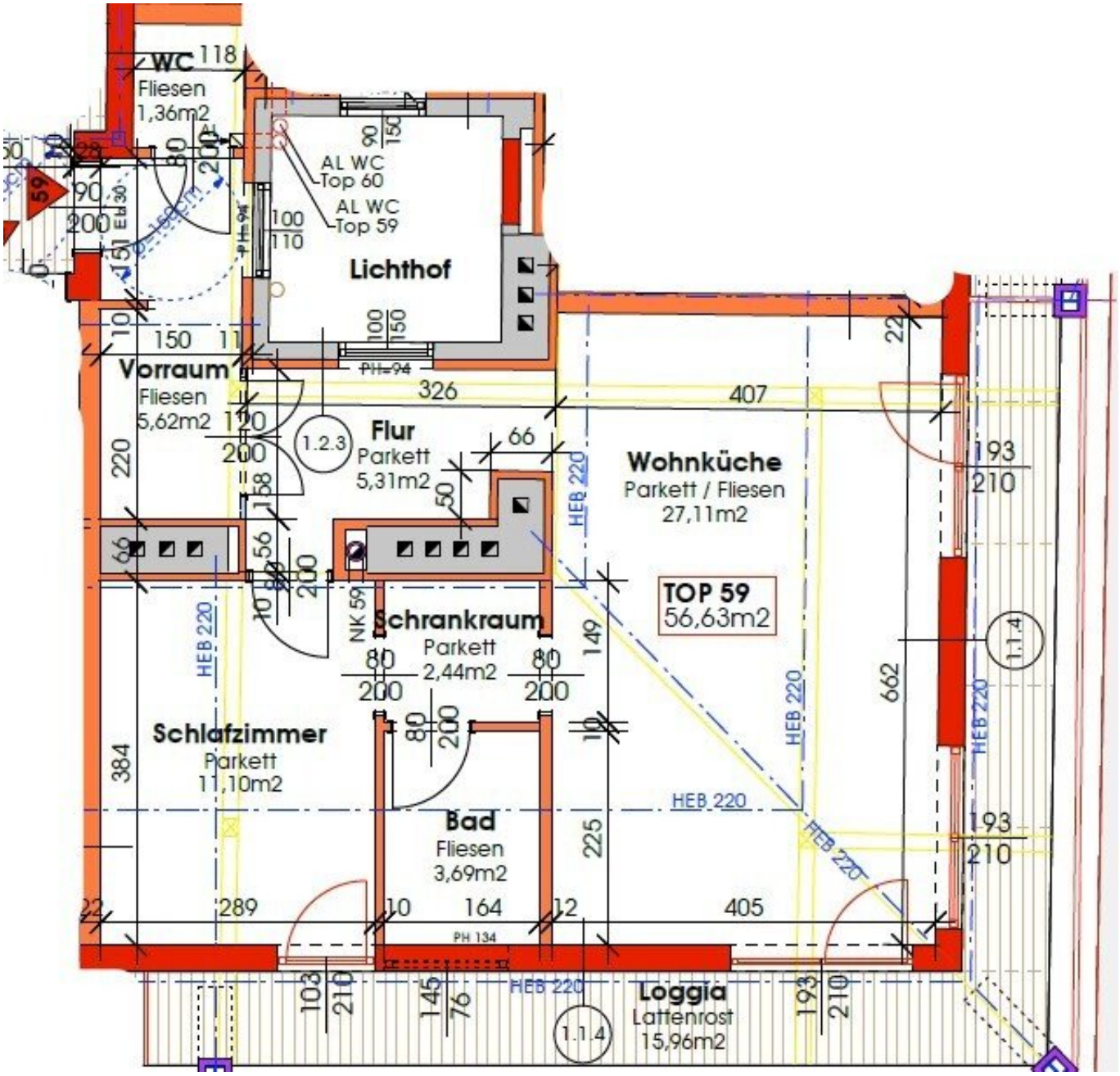


Vaillant





BMZ


WC
Fliesen
1,36m2
AL WC
Top 60
AL WC
Top 59
Lichthof
Vorraum
Fliesen
5,62m2
Flur
Parkett
5,31m2
Wohnküche
Parkett / Fliesen
27,11m2
TOP 59
56,63m2
Schrankraum
Parkett
2,44m2
Schlafzimmer
Parkett
11,10m2
Bad
Fliesen
3,69m2
Loggia
Lattenrost
15,96m2
HEB 220
PH=94
PH 134
1.2.3
1.1.4

WC
Fliesen
1,36m2
Lichthof
Vorraum
Fliesen
5,62m2
Flur
Parkett
5,31m2
Wohnküche
Parkett / Fliesen
27,11m2
Schrankraum
Parkett
2,44m2
Schlafzimmer
Parkett
11,10m2
Bad
Fliesen
3,69m2
Loggia
Lattenrost
15,96m2

Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt eine **wunderschöne und gut geschnittene 2-Zimmer- Wohnung mit atemberaubendem Ausblick** und einer **Gesamtwohnfläche von ca. 56,63 m² zzgl. 15,96m² Loggia.**

Der Wohnungseingang befindet sich im **5. Liftstock** eines im Jahr **2012 errichteten Dachgeschossausbaus** direkt am Allerheiligenplatz. Der Allerheiligenplatz verdankt seinen Namen seit 1905 der Allerheiligenkirche. Der sehr schöne Jahrhundertwende-Stilaltbau der Gründerzeit befindet sich am Allerheiligenplatz. Das Gebäude wurde 2012 generalsaniert und im Zuge dessen das Dach ausgebaut und ein Lift errichtet. Die Wohnung befindet sich im **1. Dachgeschoß** und ist über einen Laubengang erreichbar.

Raumaufteilung

- Großzügiges Vorzimmer (5,62 m²)
- Flur (5,31m²)
- Schlafzimmer (11,10 m²) mit direktem Zugang zur **Loggia**
- Schrankraum (2,44 m²)
- Wohnküche (27,11m²) mit direktem Zugang zur **Loggia**
- Badezimmer (3,69m²) mit Dusche und Waschmaschinenanschluss + Fenster
- Separate Toilette

Ausstattung & Highlights

- Sehr helle und gut durchdachte Raumgestaltung
- Beheizung mittels **Therme - Fußbodenheizung**
- Hochwertiger **Parkettböden** in den Wohnräumen
- **klimatisiert**

- Maßgefertigte **Einbauküche samt Elektrogeräten**
- Loggia **mit wunderschönem Grünblick - Central Park Feeling**
- Kellerabteil vorhanden
- Fahrradraum vorhanden

Kaufpreis & laufende Kosten

? **Kaufpreis:** € 329.000,–

? **Betriebskosten inkl. Reparaturrücklage und USt:** € 364,03

? **Provision:** 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt

Lage & Infrastruktur

Die Lage überzeugt durch eine **sehr gute Infrastruktur**. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Ärzte, Schulen und Kindergärten befinden sich in **fußläufiger Entfernung**. Rund um den Allerheiligenplatz, hat sich ein eigenständiges Einkaufsgrätzl entwickelt. Zwischen großer und kleiner Taborbrücke ist ein bunter Branchenmix entstanden, der für eine exzellente Nahversorgung sorgt. Die ansässigen Spezialisten erfüllen gerne auch ausgefallene Kundenwünsche und punkten mit individueller Fachberatung

Eine ausgezeichnete **öffentliche Verkehrsanbindung** ist ebenfalls gegeben. Neben der **U6 (Dresdner Straße oder Handelskai)** erreichen Sie die **S-Bahn Stationen** Handelskai oder Traisengasse (S1, S2, S3, S7), sowie die Linien 5A, 11A, 11B und 37A.

Förderung seit 1. April 2024

? Bei Anmeldung des Hauptwohnsitzes besteht eine **Förderung der Bundesregierung** in Form der **Ersparnis der Grundbuchseintragungsgebühr (1,1 %)** sowie der **Pfandrechtseintragungsgebühr (1,2 %)** – insgesamt **2,3 % des Kaufpreises**.

Antrag auf Einverleibung im Grundbuch muss **bis 30. Juni 2026** einlangen.

Sollten Sie zu einem bestimmten Thema mehr Informationen wünschen, übermitteln wir diese gerne oder recherchieren für Sie!

Ich würde mich sehr freuen Ihnen diese wunderbare Immobilie persönlich zu zeigen. Für Fragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

*****Für einen Besichtigungstermin bitten wir um Voranmeldung per E-Mail/Anfrage. Wir bitten Sie Ihren Namen und Anschrift anzuführen.*****

Dieses Objekt wird Ihnen unverbindlich und freibleibend zum Kauf angeboten. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr. Im Falle eines Abschlusses mit Ihnen oder einem von Ihnen namhaft gemachten Dritten bzw. bei beidseitiger Willensübereinstimmung beträgt unser Honorar (lt. Honorarverordnung für Immobilienmakler) 3% vom Kaufpreis zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer.

Ihre Daten werden nach den Bestimmungen des Datenschutzgesetzes streng vertraulich behandelt. (https://www.immoeko.at/datenschutzinformation)

Die Angaben erfolgen aufgrund von Informationen und Unterlagen, die uns vom Eigentümer und/oder von Dritten zur Verfügung gestellt wurden und sind ohne Gewähr.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <500m

Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <500m

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

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap