

**Zwischen Mariahilfer Straße und Naschmarkt: Geniale
Lage - Geniale Altbauwohnung**



Wohnzimmer

Objektnummer: 7753/1344
Eine Immobilie von IMMONATION

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1060 Wien
Baujahr:	1875
Zustand:	Voll_saniert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	104,00 m²
Nutzfläche:	104,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Kaufpreis:	749.000,00 €
Betriebskosten:	197,69 €
USt.:	25,56 €
Provisionsangabe:	

26.964,00 € inkl. 20% USt.

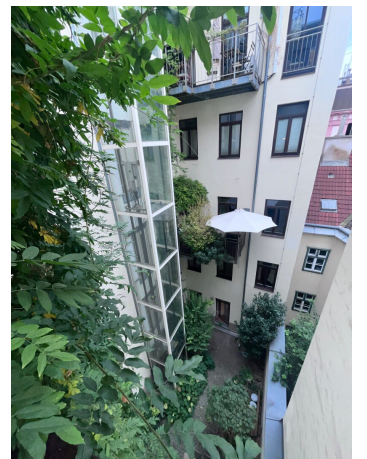
Ihr Ansprechpartner



Mag. Dieter Riedlinger-Baumgartner

IRT Broker Management GmbH IMMONATION
Graben 28/1
1010 Wien

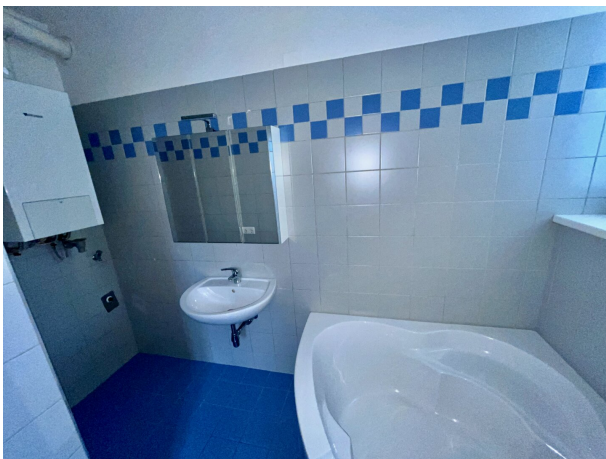
T +43 676 324 45 02







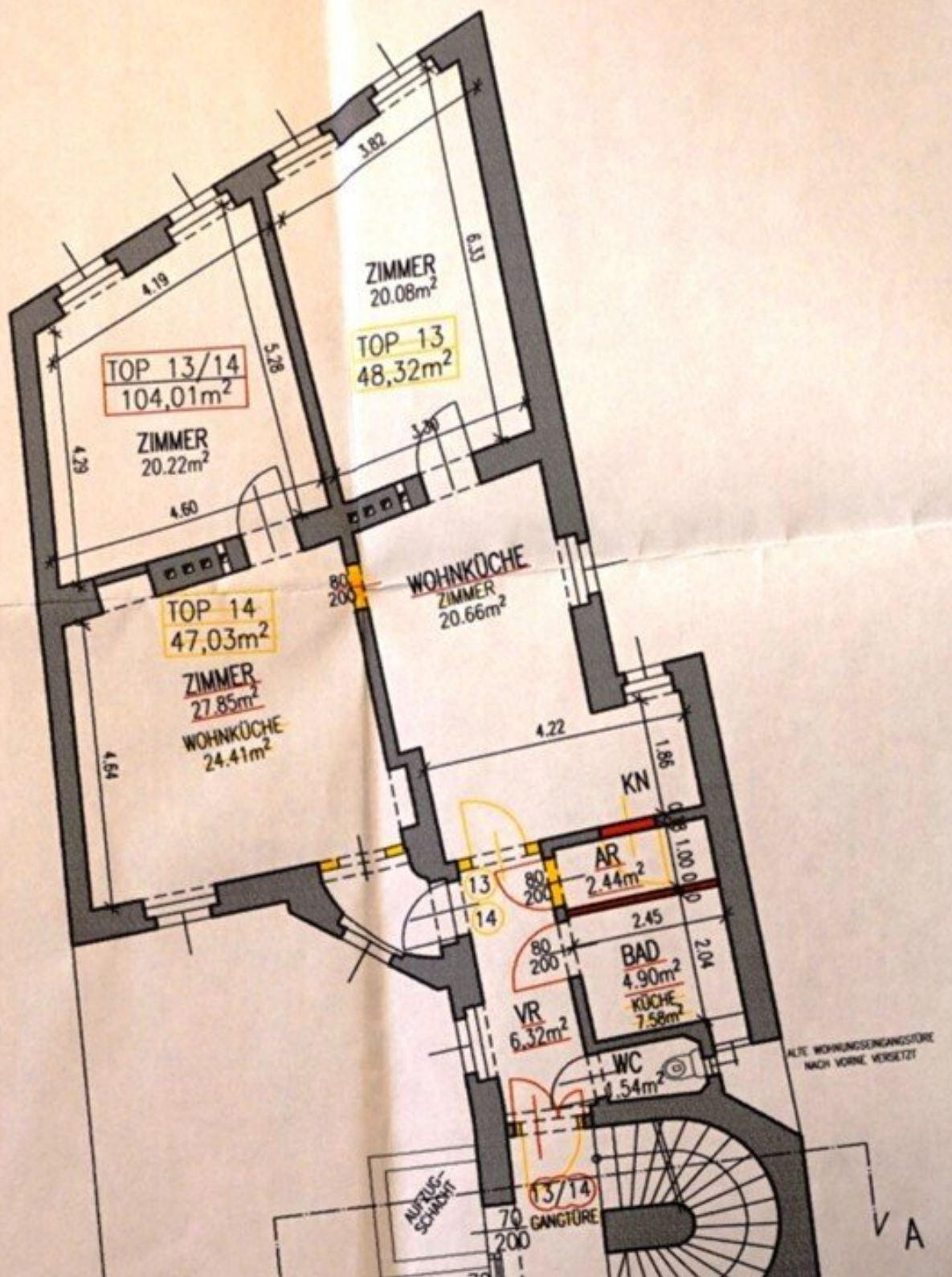












Objektbeschreibung

Eine Altbau-Wohnung der Superlative:

- Geniale Lage: in Fußweite von Mariahilfer Straße und Naschmarkt
- Absolute Ruhe: in den Innenhof und auf Wohnstraße ausgerichtet
- VIER Zimmer: Wohnzimmer, Wohnküche und 2 Zimmer - zentral begehbar
- Ausgezeichneter Zustand mit moderner, voll ausgestatteter Küche
- Badezimmer mit Wanne UND Dusche - sogar mit Fenster
- Extra WC mit Fenster
- Abstellraum
- Kellerabteil
- Fischgrätparkett

Die Wohnlage kann als wunderbar urban bezeichnet werden - genau zwischen Mariahilfer Straße und Naschmarkt in unmittelbarer Nähe des Haus des Meeres. Trotz urbaner Lage liegt die Wohnung absolut ruhig - ausgerichtet in Innenhöfe und auf eine verkehrsberuhigte Wohnstraße. Alle Räume - Wohnräume sowie Bad, Küche, WC und Vorzimmer - verfügen über Fenster! Die Wohnung befindet sich in einem ausgezeichneten Zustand - mit moderner, vollständig ausgestatteter Küche.

Die Innentüren bestehen aus profilierten Holzstöcken mit Kassettentürblättern und Beschlägen Alt-Wien. Die Fenster sind aus Holz mit Thermoisolierverglasung. Der Anbau eines Balkons auf der Innenhofseite müsste rechtlich möglich sein - selbstverständlich muss hier vorher die Genehmigung durch die Baubehörde eingeholt werden.

Das Gründerzeitwohnhaus wurde im Zuge des DG-Ausbaus in den 2010er Jahren umfassend renoviert und saniert und präsentiert sich in einem ausgezeichnetem Zustand.

Monatliche Betriebskosten inkl. Rücklage Reparaturfonds: EUR 416,35

Angebotspreis: EUR 749.000

Wir weisen darauf hin, dass unser Büro als Doppelmakler tätig ist - wir vertreten die Interessen beider Vertragspartner.

Nebenkosten:

3,5% Grunderwerbsteuer

1,1% Grundbuchseintragung

3,0 % Vermittlungsprovision zzgl. 20% MwSt.

ca. 1,5% Vertragserrichtungskosten zzgl. 20% MwSt

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.