Ein verborgenes Gartenparadies mitten im 7. Bezirk I 130 m² EIGENGARTEN, 28 m² TERRASSE & 4-Zimmer Altbauwohnung I 3,40 Meter Raumhöhe



Objektnummer: 7311/795

Eine Immobilie von Yellowbird Immobilienmakler GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1070 Wien
Baujahr:	1898
Zustand:	Teil_vollsaniert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	106,79 m²
Nutzfläche:	106,79 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	130,00 m²
Heizwärmebedarf:	C 85,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,79
Kaufpreis:	990.000,00 €
Betriebskosten:	210,40 €
USt.:	21,04 €

Provisionsangabe:

35.640,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Dipl. - Ing. Nele Herrmann

Yellowbird Immobilienmakler GmbH











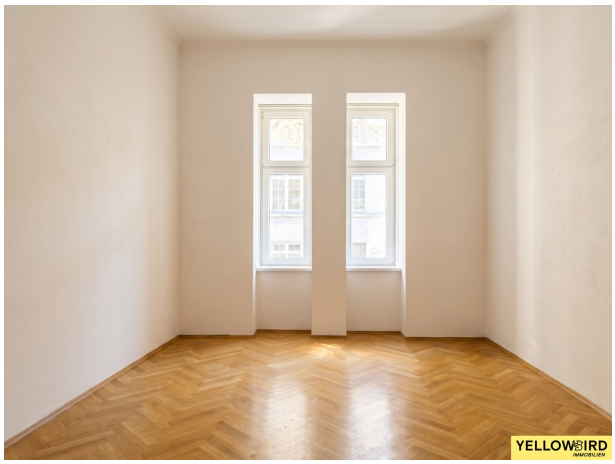








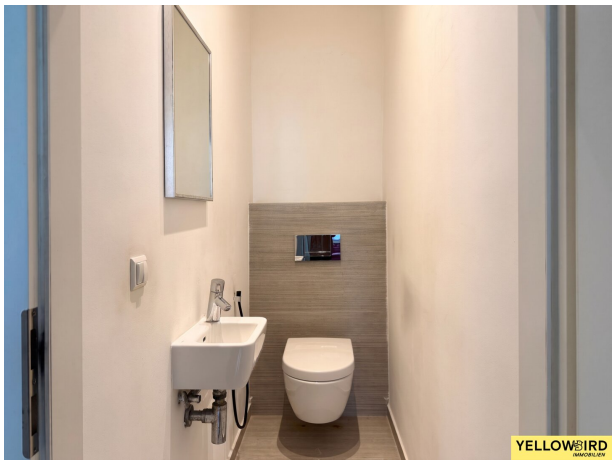
















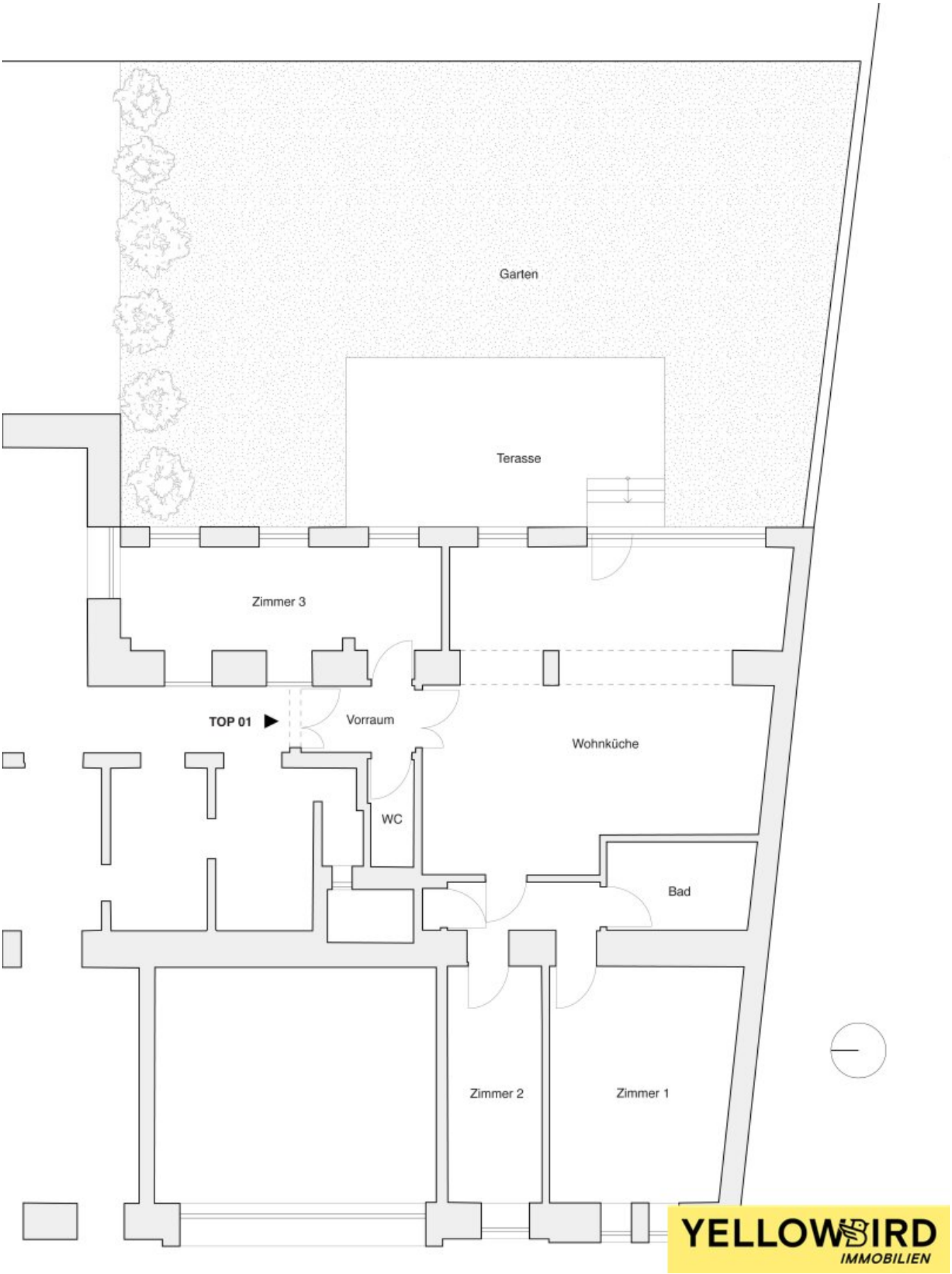









YELLOWBIRD
IMMOBILIEN



YELLOWBIRD IMMOBILIEN

Objektbeschreibung

Ein **eigener, großzügiger Garten** mitten im **7. Wiener Gemeindebezirk**? Was in einer der gefragtesten innerstädtischen Wohnlagen Wiens kaum vorstellbar scheint, wird hier Wirklichkeit.

Es erwartet Sie eine außergewöhnliche Immobilie, die urbanes Lebensgefühl mit privater Gartenidylle vereint.

Diese **4-Zimmer-Altbauwohnung** mit **107 m² Wohnfläche** begeistert nicht nur mit **großzügigen Raumhöhen** und einem repräsentativen **Altbauambiente**, sondern ebenfalls durch einen **130 m² privaten Garten** sowie eine rund **28 m² große Terrasse**.

Die **Lage** bietet zudem eine **ausgezeichnete Anbindung** an die **U3 und U6** sowie zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomiebetriebe und Einrichtungen des täglichen Bedarfs in unmittelbarer Umgebung.

HIGHLIGHTS

- **Außergewöhnliche Rarität:** 130 m² privater Eigengarten mitten im 7. Bezirk
- **Großzügige Terrasse:** weitere 28 m² Freifläche
- **Insgesamt 158 m² private Außenfläche**
- **Absolute Ruhelage** trotz zentraler innerstädtischer Lage
- **Ca. 107 m² Wohnfläche** mit großzügigem Raumgefühl
- **4 Zimmer**
- **Repräsentativer Wiener Altbau** mit hohen Räumen (3,40 Meter)
- **Großzügiger offener Wohn- und Essbereich** mit direktem Gartenzugang
- **Attraktive Lage in 1070 Wien** mit ausgezeichneter Infrastruktur
- **U3 und U6**

WOHNUNGSDETAILS

- **Adresse:** 1070 Wien, Neubau
- **Etage:** Erdgeschoss
- **Wohnfläche:** 107 m²
- **Terrasse:** ca. 28 m²
- **Eigengarten:** ca. 130 m²
- **Zimmer:** 4
- **Gebäude:** Repräsentativer Altbau
- **Ausrichtung:** Ost/West
- **Küche:** Vorhanden
- **Sanitärbereiche:** Ausgestattet
- **WC:** Ja
- **Lift:** Ja
- **Verfügbarkeit:** Ab sofort

KOSTEN:

Kaufpreis: € 990.000,–

Monatliche Vorschreibung: € 364,60

Davon:

- Betriebskosten: € 210,40
- Reparaturrücklage: € 133,16

NEBENKOSTEN WELCHE VOM KÄUFER ZU TRAGEN SIND:

- Provision: 3% d. Kaufpreises zzgl. 20% 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.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <500m
Höhere Schule <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 <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap