# # SQ - BELVEDEREGASSE – KURZZEITVERMIETUNG MÖGLICH - STILVOLLES STADTWOHNEN MIT 25 M² TERRASSE - 1040 WIEN - ABSOLUTE RUHELAGE



**Objektnummer: 22466**

**Eine Immobilie von STADTQUARTIER Real Estate Group**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Gastgewerbe - weitere Beherbergungsbetriebe |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 1040 Wien |
| **Baujahr:** | 1919 |
| **Zustand:** | Gepflegt |
| **Alter:** | Altbau |
| **Wohnfläche:** | 55,00 m² |
| **Zimmer:** | 2 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 1 |
| **Terrassen:** | 1 |
| **Keller:** | 5,00 m² |
| **Kaufpreis:** | 419.000,00 € |
| **Kaufpreis / m²:** | 7.618,18 € |
| **Betriebskosten:** | 104,97 € |
| **USt.:** | 11,76 € |

## Ihr Ansprechpartner



**B.A Arkadi Moullaev**

STADTQUARTIER Home GmbH
Börseplatz 1/1/7
1010 Wien

T 0676844299202
H 0676844299202

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.









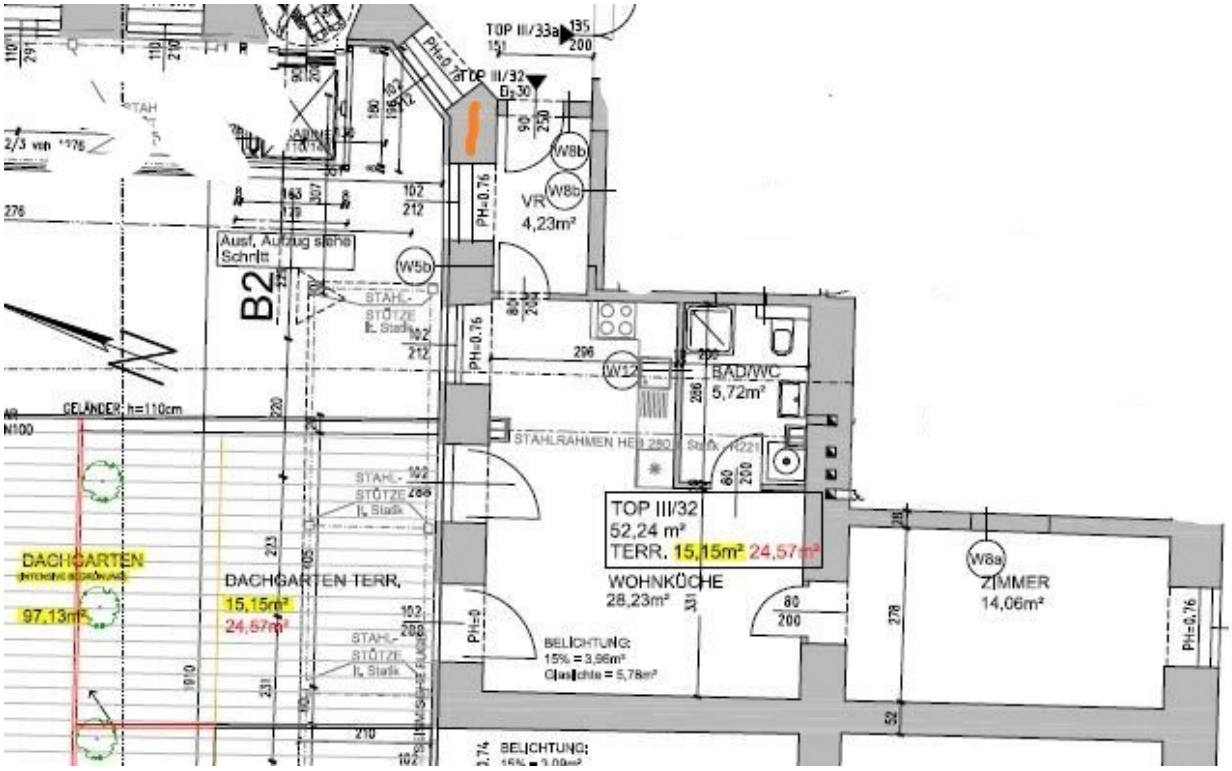











TOP III/33a
TOP III/32
W8b
W8b
VR
4,23m²
W5b
Ausf. Aufzug siehe Schnitt
B2
STAHL-STÜTZE
W12
BAD/WC
5,72m²
GELÄNDER h=110cm
STAHLRAHMEN HEB 280
TOP III/32
52,24 m²
TERR. 15,15m² 24,57m²
WOHNKÜCHE
28,23m²
W8a
ZIMMER
14,06m²
DACHGARTEN
97,13m²
DACHGARTEN TERR.
15,15m²
24,57m²
BELICHTUNG:
15% = 3,96m²
Glasfläche = 5,78m²
PH=0
PH=0,76

# Objektbeschreibung

## Urbanes Wohnen mit großzügiger Freifläche

In einer der gefragtesten Wohnlagen des 4. Wiener Gemeindebezirks gelangt diese attraktive 2-Zimmer-Eigentumswohnung im **1. Liftstock** zum Verkauf. Die Liegenschaft wurde in den vergangenen Jahren umfassend saniert und präsentiert sich in einem ausgezeichneten Gesamtzustand. Die Wohnung überzeugt durch einen gut durchdachten Grundriss, helle Wohnräume sowie eine außergewöhnlich großzügige Terrasse mit rund **25 m²**, die den Wohnkomfort deutlich erweitert.

Die ausgezeichnete Lage zwischen Karlsplatz, Hauptbahnhof und Schloss Belvedere verbindet urbanes Lebensgefühl mit einer hervorragenden Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés sowie öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Die Wiener Innenstadt ist in wenigen Minuten erreichbar.

## Eckdaten

**Adresse:** Favoritenstraße ecke Belvederegasse, 1040 Wien

- Wohnnutzfläche: ca. **55 m²**
- Terrasse: ca. **25 m²**
- **gewichtete Nutzfläche: ca. 63 m²**
- Zimmer: **2**
- Stockwerk: **1. Liftstock**
- Badezimmer: Dusche, WC, Handwaschbecken und Waschmaschienenanschluss
- Lt. Wohnungseigentumsvertrag ist eine Kurzzeitvermietung möglich

## Raumaufteilung

- Vorraum
- Wohnbereich mit Eckküche
- Schlafzimmer
- Badezimmer
- Großzügige Terrasse mit ca. 25 m²

## Kaufpreis

- Kaufpreis: **€ 419.000,--**
- **Betriebskosten: € 129,17 inkl. Ust. pro Monat**
- **Rücklage: € 26,12  pro Monat**
- **Provision: 3% vom Kaufpreis zzgl. 20% USt.**

## Kontakt:

**Für Fragen und Besichtigungen kontaktieren Sie bitte Herrn Arkadi Moullaev, B.A per E-mail unter moullaev@stadtquartier.at.**

**Bitte beachten Sie, dass wir ausschliesslich schriftliche Anfragen mit vollständiger Angabe von Name, Telefonnummer und E-Mail Adresse beantworten können.**

Weitere Objekte auf www.stadtquartier.at

You can add us on Facebook! Thank you!

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.

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 <500m
Krankenhaus <1.000m

**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 <1.000m
Polizei <1.000m

**Verkehr**
Bus <500m
U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap