Zwischen Mariahilfer Straße und Naschmarkt: Geniale Lage - Geniale Altbauwohnung



Wohnzimmer

Objektnummer: 7753/1356

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
Heizwärmebedarf:	B 36,30 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,90
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











































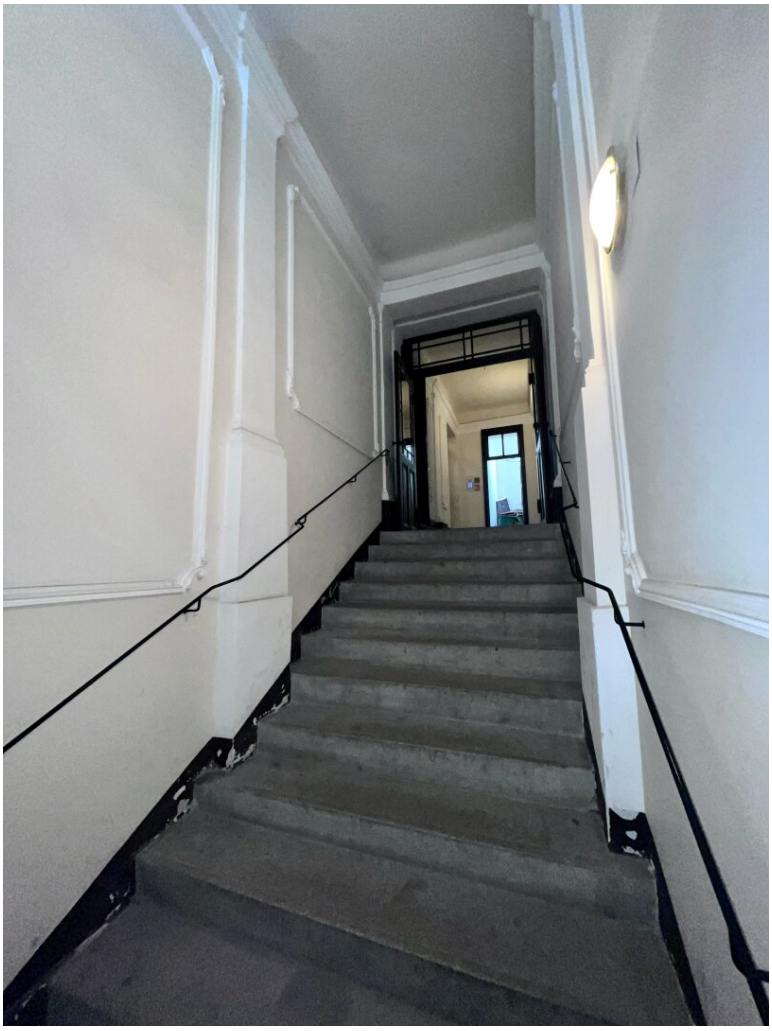



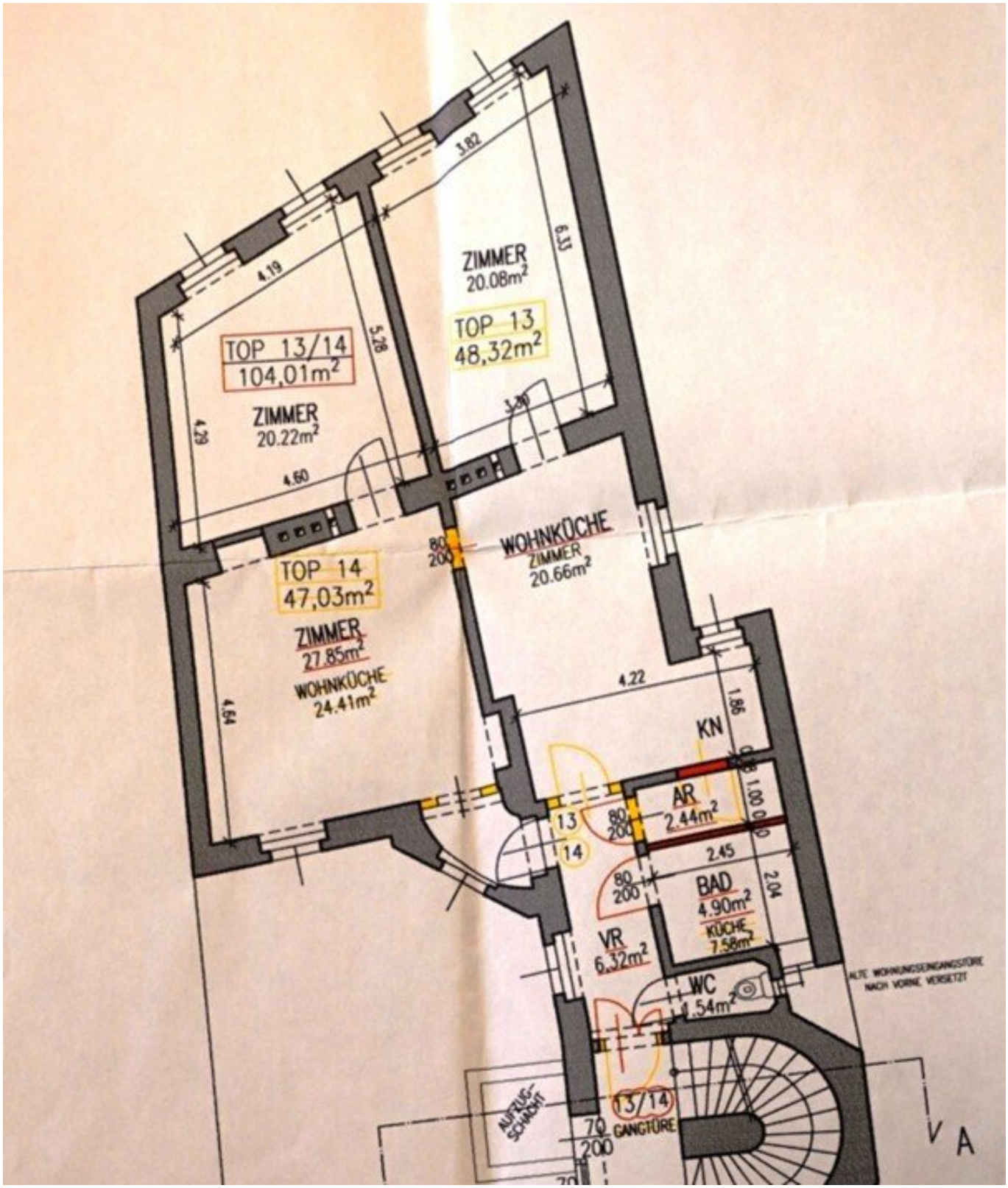

ZIMMER
20.08m²
TOP 13
48,32m²
TOP 13/14
104,01m²
ZIMMER
20.22m²
TOP 14
47,03m²
ZIMMER
27.85m²
WOHNKÜCHE
24.41m²
WOHNKÜCHE
ZIMMER
20.66m²
KN
AR
2.44m²
BAD
4.90m²
KÜCHE
7.58m²
VR
6.32m²
WC
1.54m²
13/14
GANGTÜRE
AUFZUG-SCHACHT
ALTE WOHNUNGSEINGANGSTÜRE NACH VORNE VERSETZT
A

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 Thermoisolierglas. 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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.