



#0001008956

Luxuriöse Wohlfühloase in Margareten! Direkter Lift-Zugang, barrierefrei!

1050 Wien



Kaufpreis: 1.790.000,00 €

Wohnfläche: 195,52 m²

Zimmer: 5



IHR BETREUER



Mag. Nataliya Maystruk

Immobilientreuhänderin (Maklerin)

Raiffeisen Immobilien Vermittlung

nataliya.maystruk@riv.at

+43 664 60 517 517 39





BESCHREIBUNG

Zum Verkauf gelangt eine ca. 195 m² große Wohnung mit ca. 18 m² Balkon im 3. Liftstock mit Ausblick über den Dächern der historischen Altstadt Wiens. Ein idealer Rückzugsort vom lebhaften Treiben und Geschäftsleben.

Der fünfte Bezirk bietet eine ideale Infrastruktur mit Geschäften, Restaurants, Cafés, Shops, Ärzten, Apotheken sowie einem vielfältigen Kultur- und Kunstangebot. Theater, Museen und viele weitere kulturelle Einrichtungen sind gut erreichbar.

Diese spektakuläre Wohnung befindet sich unweit der Wiedner Hauptstraße.

Auf dem großzügigen Balkon genießen Sie einen herrlichen Ausblick über die Dächern Wiens. 2 Schlafzimmer mit angrenzendem Bad, ein großzügiger Wohn-Essbereich sowie ein weiteres Gäste-/Arbeitszimmer sind nur ein paar der Vorzüge, die diese Wohnung zu bieten hat.

Besonderheiten dieser Wohnung im klassischen Altbau auf einen Blick:

- + Lage, Lage, Lage!
- + hochwertige Einbaumöbel
- + geräumiges Badezimmer mit Dusche und Badewanne
- + Kamin möglich!
- + Balkon
- + moderne Küche
- + Abstellraum
- + Garderobe
- + große Fenster
- + hohe Türstöcke ausgestattet mit Schiebetüren und Edelstahlrahmen
- + direkter Liftzugang, , barrierefrei!



Der ca. 18 m² große Balkon mit Markise und kühlendem Sprühnebel sorgt an heißen Tagen für angenehmes Klima.

Nebenkosten bei Kaufvertrag:

3% Maklerhonorar (Bemessungsgrundlage Kaufpreis netto) zzgl. 20% USt

3,5% Grunderwerbsteuer (Basis Kaufpreis brutto)

1,1% Grundbuchseintragungsgebühr (Basis Kaufpreis brutto)

Kosten der Vertragserrichtung und grundbücherlichen Durchführung nach Vereinbarung (auf Basis Tarifordnung des jeweiligen Urkundenerrichters).

Für weitere Informationen sowie Vereinbarung eines Besichtigungstermins steht Ihnen Frau Nataliya Maystruk unter der Mobilnummer 0664 / 60 517 517 39 oder per Email an nataliya.maystruk@riv.at gerne zur Verfügung.

*** Aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer ersuchen wir um Verständnis, dass nur Anfragen mit vollständigem Namen, Adresse, e-Mailadresse und Telefonnummer bearbeitet werden können! *** Danke!



AUSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

EIGENSCHAFTEN

Objektkategorie	Apartment-Wohnung
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Eigentumsform	Wohnungseigentum
Baujahr	1930
Baustatus	Abgeschlossen
Fertigstellungsdatum	20.06.2006
Heizung	Fußbodenheizung: Gas

FLÄCHEN

Wohnfläche	ca. 196 m ²
Balkonfläche	ca. 18 m ²

ENERGIEAUSWEIS

Vorhanden

Ausstellungsdatum	05.09.2022
Gültig bis	04.09.2032
HWB-Wert (KWh/m ² /a)	98,70
HWB Klasse	 C
fGEE Wert	1,49
fGEE Klasse	 C

AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	5
Bäder	1
Toiletten	2
Balkone	1

**MERKMALE**

Ausblick	Aussichtslage	Lage	Süd-Westen
Sonderausstattung	Barrierefrei, Fahrstuhl / Lift	Alterskategorie	Altbau
Anschlüsse	Internetanschluss	Fußboden	Fliese, Parkett
Möblierung	Teilmöbliert	Sanitäreinrichtungen	Duschkabine, Badewanne, Badezimmerfenster
Kücheneinrichtungen	Küche/Einbauküche		



KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN

BASISKOSTEN

Kaufpreis	1.790.000,00 €
-----------	----------------

LAUFENDE KOSTEN

Betriebskosten	319,74 € inkl. 10% USt.
----------------	-------------------------

Reparaturrücklage	209,54 € inkl. USt.
-------------------	---------------------

Betriebskosten Lift	67,41 € inkl. 10% USt.
---------------------	------------------------

GESAMTKOSTEN

Monatliche Kosten	596,69 € inkl. USt.
-------------------	---------------------

Gesamtkaufpreis	1.790.000,00 €
-----------------	----------------

Kaufprovision	3% zzgl. 20% USt.
---------------	-------------------

FINANZIELLE INFORMATIONEN

Stand Reparaturrücklage	46.053,59 €
-------------------------	-------------

Reparaturrücklage Stichtag	31.12.2023
----------------------------	------------



LAGE UND UMGEBUNG

Das Objekt befindet sich in der Nähe des Margaretenplatzes und direkt neben dem Schloßquartier.

Die Wohnung besticht durch die hervorragende Verkehrsanbindung durch die U-Bahn-Station U4 "Pilgramgasse" (+ zukünftige U2-Station "Reinprechtsdorfer Straße), den Buslinien 13A, 12A und 59,A, Nachtlinien N71, N62, sowie den Straßenbahnlinien 1 und 62, Badner Bahn.

PERFEKTE INFRASTRUKTUR UND NAHVERSORGUNG :

- + Billa in wenigen Gehminuten
- + Fitnesscenter, Bars und Restaurants
- + nur 15 Min. zu Karlsplatz / Oper

Vielfältige Gastronomie und Nahversorger befinden sich in unmittelbarer Nähe.

INFRASTRUKTUR

Einkauf

- < 500m: Druckerei Robitschek & Co. Gesellschaft
- < 500m: ANKER

Bildung

- < 500m: Berufsschule für Verwaltungsberufe

Gaststätten

- < 500m: Schlossquadrat
- < 500m: Silberwirt

Gesundheit

- < 500m: Doktor Wolfgang Wöss

Verkehrsanbindung



< 500m: Mittersteig





GALERIE





LINKS UND DOWNLOADS

[Detailinformationen](#)

[Plan](#)

