



#0001008956

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

1050 Wien



Purchase price: 1.790.000,00 €

Living Area: 195,52 m²

Rooms: 5



YOUR CUSTODIAN



Mag. Nataliya Maystruk

Immobilientreuhänderin (Maklerin)

Raiffeisen Immobilien Vermittlung

nataliya.maystruk@riv.at

+43 664 60 517 517 39





DESCRIPTION

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!



FITTINGS AND PROPERTIES

PROPERTIES

Category	Apartment
Usage Type	Living
Sales Type	Buy
Form of ownership	Condominium
Year of construction	1930
Construction status	Finished
Construction	20.06.2006
Completion Date	
Heating	Underfloor Heating: Gas

ENERGY CERTIFICATE

Available

Energy Certificate Date	05.09.2022
Valid until	04.09.2032
HWB-Value (KWh/m ² /a)	98,70
HWB Class	 C
fGEE Value	1,49
fGEE Class	 C

SEGMENTATION

Total Rooms	5
Bathrooms	1



Toilets 2

Balconies 1

AREAS

Living Area ca. 196 sqm

Balcony Area ca. 18 sqm

FEATURES

View Distant View Location South-West

Special configuration Accessible, Elevator Age Old Building

Connections Internet Connection Floor Flagstone, Parquet

Furnished Partially furnished Sanitation Show, Bathtub,
Bathroom Window

Kitchen Kitchenette



PRICES AND FINANCIAL INFORMATION

BASE PRICES

Unit Buy Price	1.790.000,00 €
----------------	----------------

RUNNING COSTS

Running costs	319,74 € incl. 10% VAT
---------------	------------------------

Repair Costs	209,54 € incl. VAT
--------------	--------------------

Running costs Lift	67,41 € incl. 10% VAT
--------------------	-----------------------

TOTAL

Total Running Costs	596,69 € incl. VAT
---------------------	--------------------

Total buy price	1.790.000,00 €
-----------------	----------------

Commission Buy	3% plus 20% VAT
----------------	-----------------

FINANCIAL INFORMATION

Reserve Status	46.053,59 €
----------------	-------------

Reserve Deadline	31.12.2023
------------------	------------



INFRASTRUCTURE AND SURROUNDING

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.

INFRASTRUCTURE

Shopping

< 500m: Druckerei Robitschek & Co. Gesellschaft

< 500m: ANKER

Education

< 500m: Berufsschule für Verwaltungsberufe

Gastronomy

< 500m: Schlossquadrat

< 500m: Silberwirt

Health

< 500m: Doktor Wolfgang Wöss

Transport



< 500m: Mittersteig





GALLERY





LINKS AND DOWNLOADS

[More information](#)

[Plan](#)

