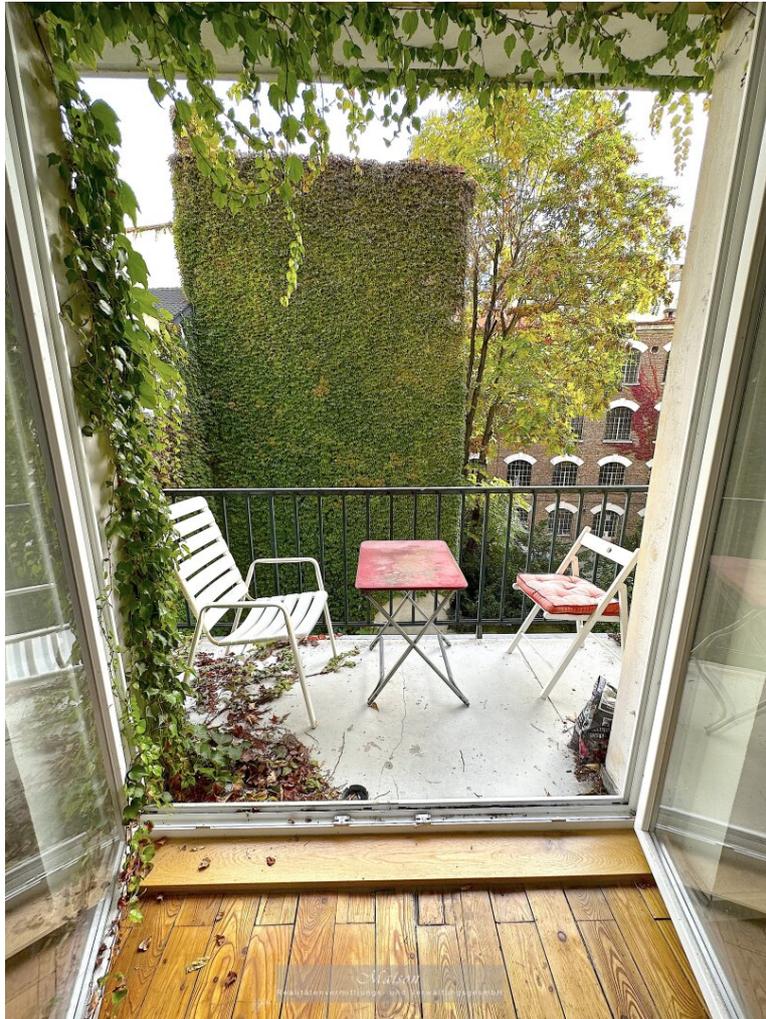


**HOFSEITIGES BALKONEIGENTUM ZUM
SELBSTGESTALTEN - TOPLAGE NÄHE
MARIAHILFERSTRASSE**



Objektnummer: 2017396

**Eine Immobilie von Maison Realitäten Vermittlungs- und
Verwaltungs. GesmbH**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1060 Wien
Baujahr:	1954
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	85,19 m ²
Nutzfläche:	89,99 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	7,00 m ²
Heizwärmebedarf:	D 216,65 kWh / m ² * a
Kaufpreis:	489.000,00 €
Betriebskosten:	164,86 €
USt.:	14,51 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Bianca Wildner

Maison Realitäten Vermittlungs- und VerwaltungsgesmbH.
Seidlgasse 30 / 7A

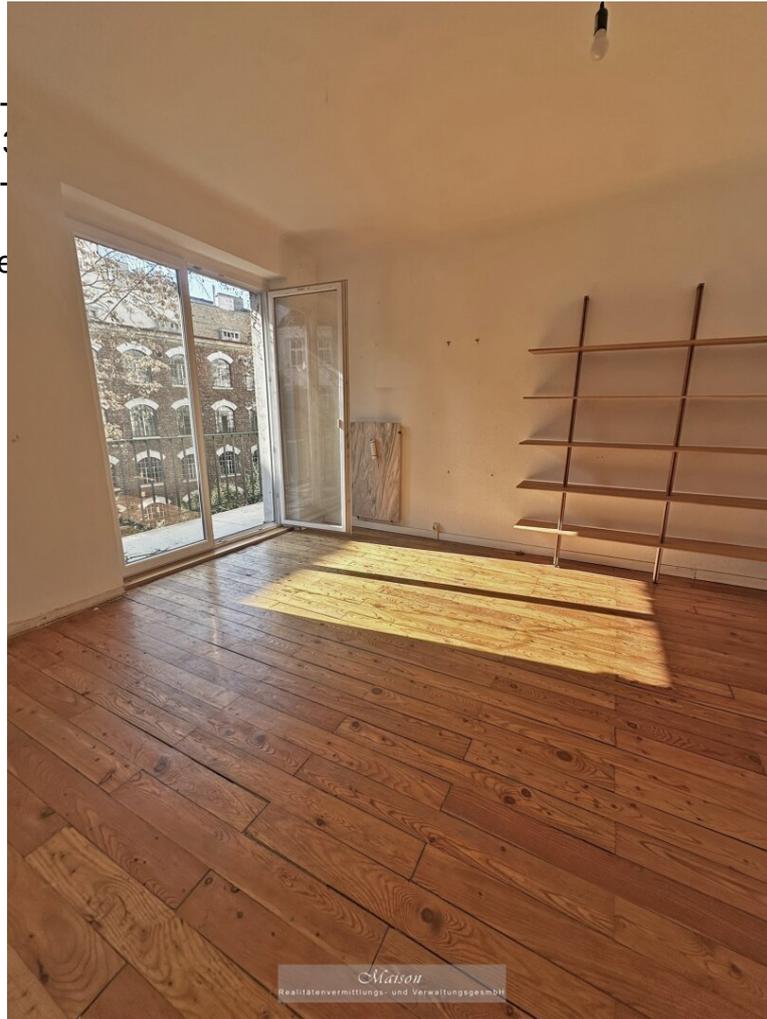
1030 Wien

T +43 (1) 715 30 41-

H +43 (0) 664 224 13

F +43 (1) 715 30 41-

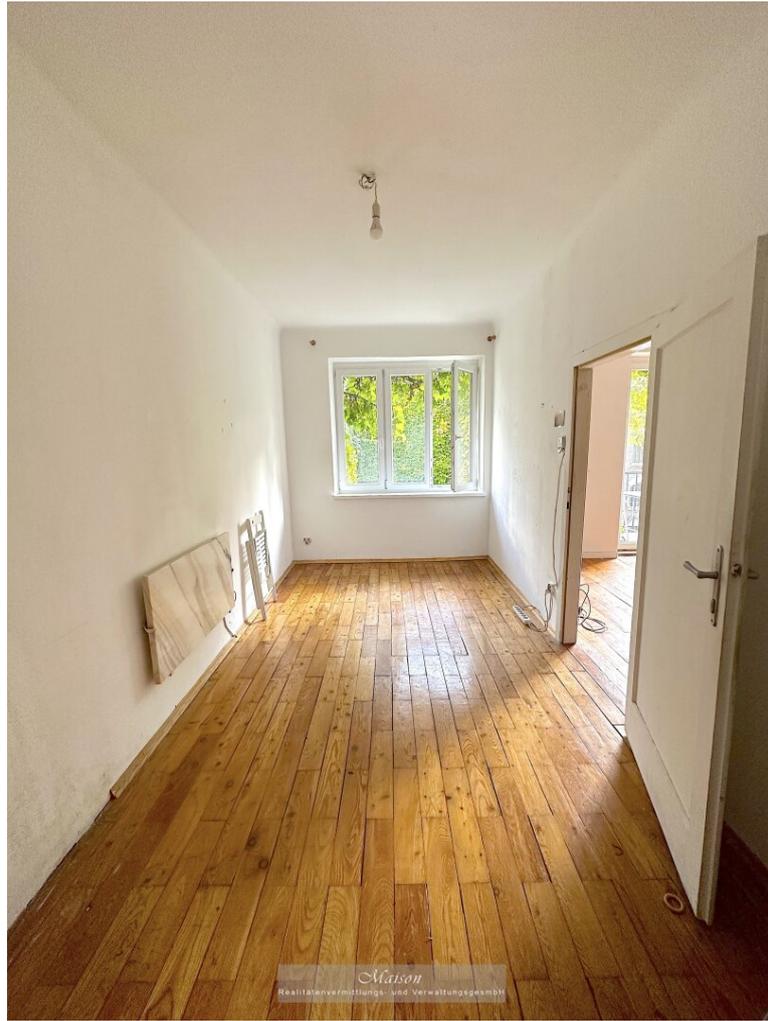
Gerne stehe ich Ihnen
Verfügung.



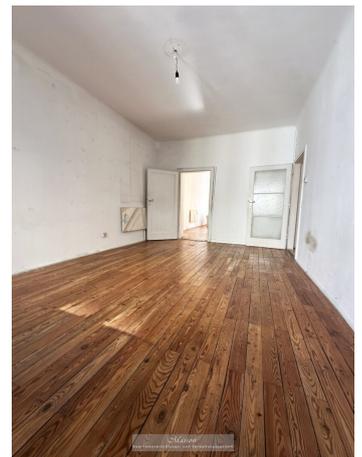
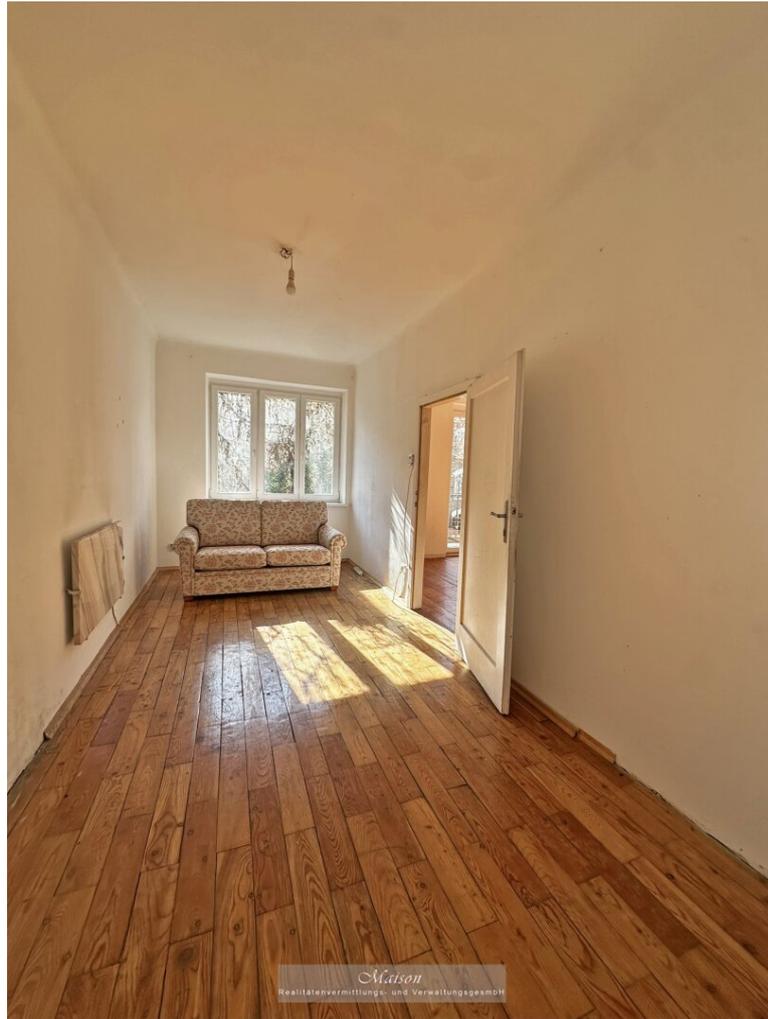
termin zur



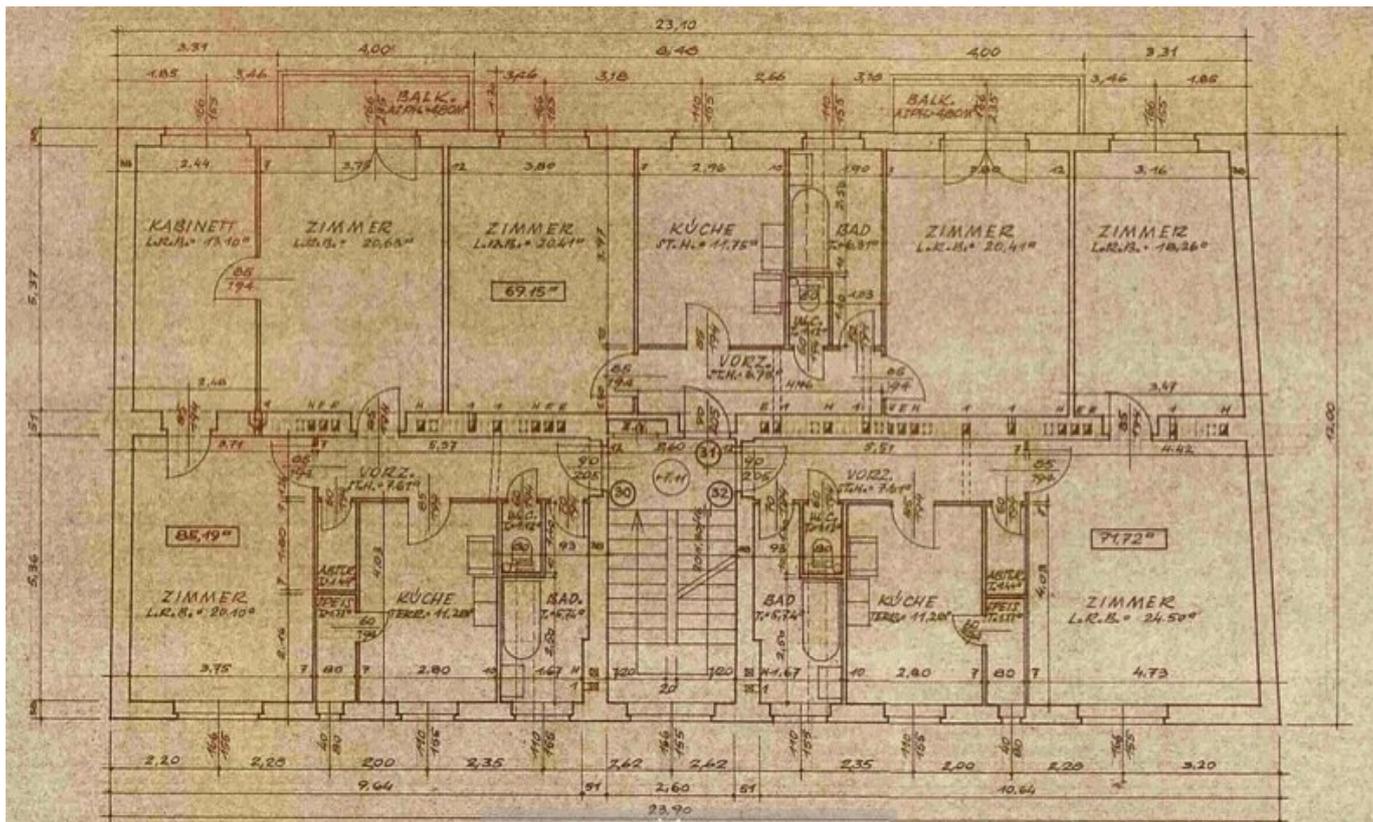




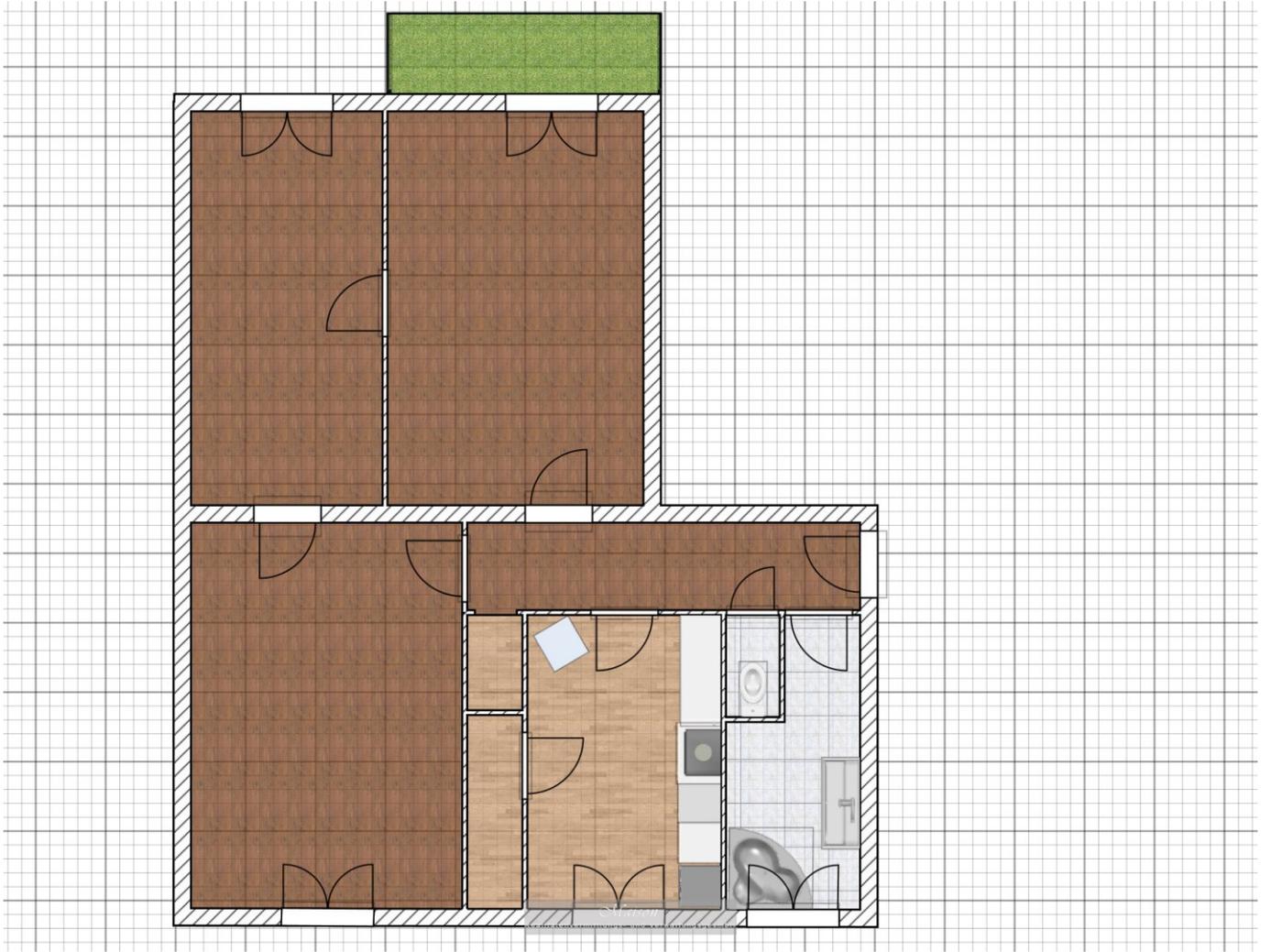








Maison
 Realitätenvermittlungs- und VerwaltungsgesmbH
 1. STOCK

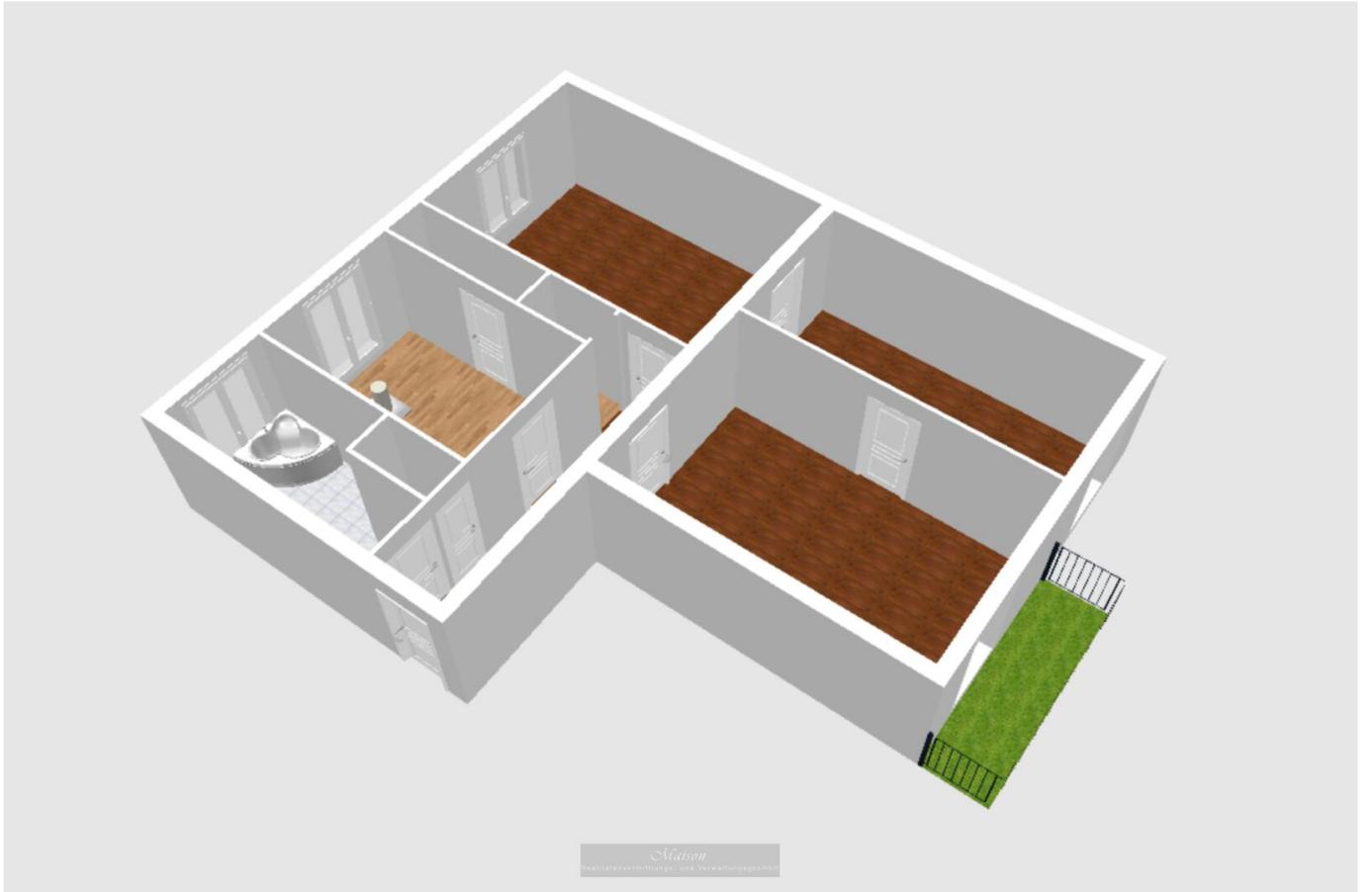




Maison



Maison
Immobilienvermittlung und Verwaltungsgesellschaft



Wäsen
Realitätsvermittlung und Verkaufsgesamt

Objektbeschreibung

*** SANIERUNGSBEDÜRFTIGE WOHNNOASE MIT BALKON IN HOFRUHELAGE ***

Die nach **Nord/Süd** ausgerichtete **3 Zimmer Eigentumswohnung** umfasst eine **Wohnfläche von 85,19 m² zzgl. einem 4,80m² großen Balkon, der einen wunderschönen Grünblick bietet und befindet sich im 1. Stock eines 1954** errichteten **gepflegten** Neubauhauses.

Die Wohnung **besticht** durch ihre **hervorragende Anbindung und Infrastruktur** und der Lage in der hofseitigen Stiege, **wodurch sich auch keine Fenster zur Straße befinden** und daher **eine absolute Ruhelage mitten in der Stadt bietet**.

Dieses besondere **Eigentum** ist von **üppigem Grün umgeben**, welches einen **wunderschönen Grünblick das ganze Jahr lang bietet** und vom Hausbetreuer gepflegt wird.

Durch die Notwendigkeit einer komplette Sanierungen und Optimierungen können Sie die Wohnung ganz nach **Ihren Wünschen und Bedürfnissen anpassen** und damit der **glückliche Eigentümer eines richtig versteckten Juwels in Mittne der Stadt sein**.

Bestehend aus:

- einem zentral begehbaren Vorzimmer
- einem ca. 20m² großen Wohnzimmer mit Zugang zum südseitig ausgerichteten 4,80m² großen Balkon
- einem ca. 20m² großen Schlafzimmer mit Grünblick
- einem ca. 13m² großen Schlafzimmer mit Grünblick
- einem Bad mit Eckbadewanne
- einer separaten Küche mit praktischer Speisekammer
- einem Abstellraum, der als Garderobe genutzt werden kann
- einer separaten Toilette
- einem ca. 7m² großen trockenen Kellerabteil

Die Wohnräume sind mit **Holzdielen und Laminat ausgelegt** und die Nassräume mit **Fliesen ausgestattet**. Die Fenster aus Kunststoff mit **Doppelverglasung sind neuwertig**

(wurden 2020 eingebaut) und beheizt wird mittels elektrischen **Marmorplatten**.

Kaufpreis: € 489.000,-

Betriebskosten: € 324,45 monatlich inklusive Instandhaltungsfond.

Heizwärmebedarf: 216,65 kWh/m²

Klasse: D

Für weitere Informationen bzw. Besichtigungstermine steht Ihnen Frau Bianca Wildner, MSc unter der Mobilnummer [0664/224 13 28](tel:06642241328) gerne zur Verfügung - auch am Wochenende oder per Mail unter bianca.wildner@maison.at.

Mit dem Anfordern der Unterlagen für das gewünschte Objekt erklären Sie gem. § 5 FAGG ihr Einverständnis, dass die in § 4 Abs.1 genannten Informationen mittels E-Mail (dauerhaften Datenträger) bereitgestellt werden.

Information über den Leistungsumfang gem. § 4 FAGG

Die gewerbsmäßige Vermittlung von Geschäften über unbewegliche Sachen gem. § 16 Maklergesetz, insbesondere Kauf- oder Mietverträge für Wohnungen, Häuser, Grundstücke, Gewerbeimmobilien, Zinshäuser, etc.

zuzüglich Kaufnebenkosten.

Nebenkosten bei Kaufvertrag:

3,5% Grunderwerbsteuer (Basis KP brutto)

1,1% Grundbuchseintragungsgebühr (Basis KP brutto)

3% + 20% UST Maklerprovision

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

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://maison-realitaeten.service.immo/registrieren/de) - <https://maison-realitaeten.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <1.000m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap