

## **Friedenszeile - repräsentative Jugendstilvilla mit traumhaftem Garten**



**Objektnummer: 6876/1147**

**Eine Immobilie von BRI Immobilienmakler GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1130 Wien
<b>Baujahr:</b>	1927
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	236,07 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	259,15 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	259,15 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	6
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	3
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 149,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 1,85
<b>Kaufpreis:</b>	1.460.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Michael Wagner, MSc**

BRI Immobilienmakler GmbH  
Peter-Jordan-Straße 8  
1190 Wien













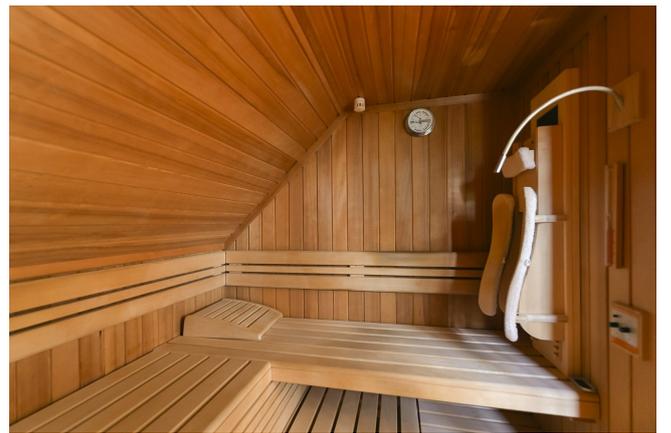
























Deutsche  
Vermögensberatung

*Früher an Später denken.*

Ich unterstütze Sie mit flexiblen  
Finanzierungskonzepten.

**Jetzt per SMS oder WhatsApp Kontakt  
aufnehmen.**

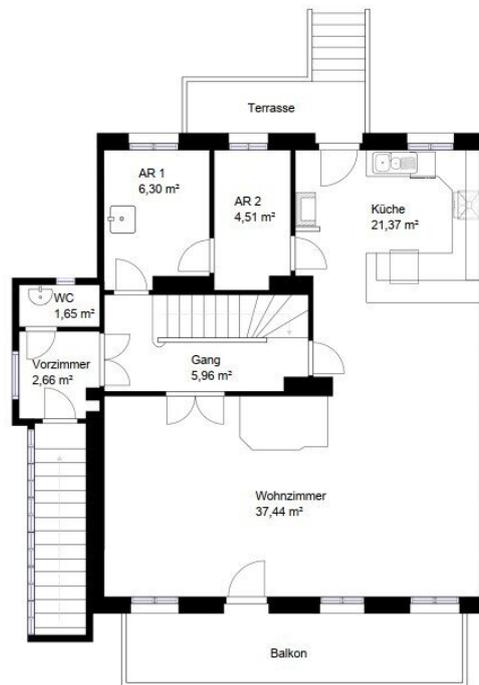
Regionaldirektion  
**Michael Binder-Seemann**  
Vermögensberater und Versicherungsagent  
0676 88400 2604





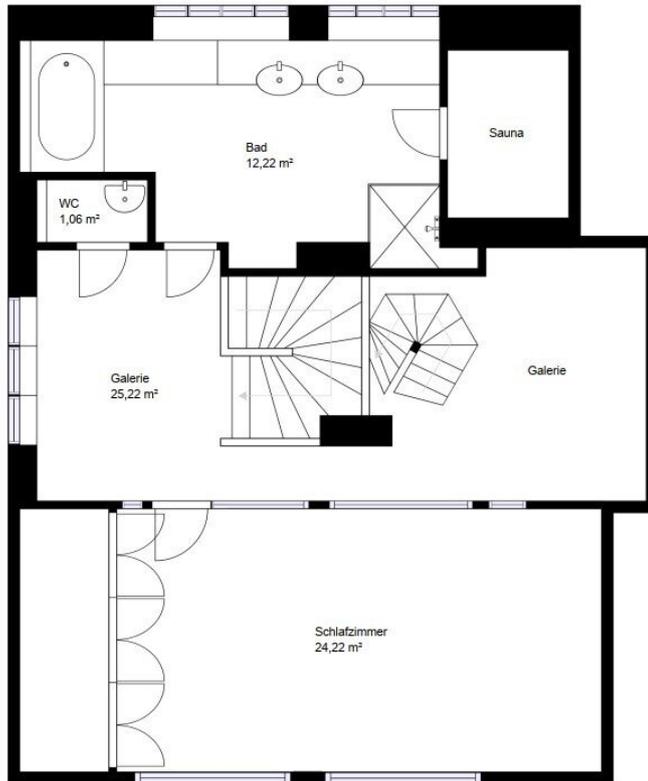
**Erdgeschoß**

87,39 m<sup>2</sup>



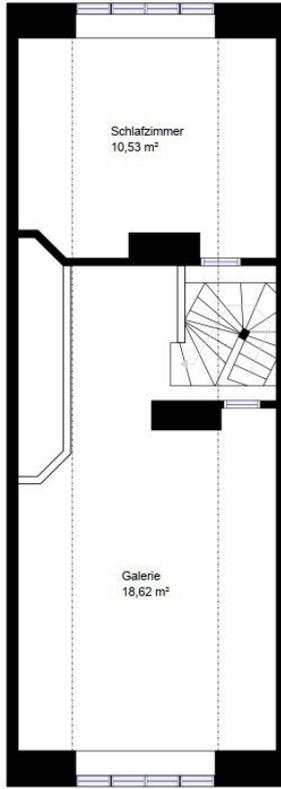
**Obergeschoß**

79,89 m<sup>2</sup>



**1.Dachgeschoß**

62,72 m<sup>2</sup>



**2.Dachgeschoß**

29,15 m<sup>2</sup>

**Gesamt**

259,15 m<sup>2</sup>

# Objektbeschreibung

1130 Wien - Friedenszeile

zum Verkauf steht ein repräsentative Jugendstilvilla mit traumhaftem Garten,

die Liegenschaft wurde im Jahr 1927 errichtet und verfügt im EG über eine separate Büro- respektive Praxiseinheit mit separatem Eingang,

**bei weiterem Interessen können wir Ihnen gerne ein Exposé sowie einen 3D Rundgang übermitteln,**

236,07m<sup>2</sup> Wohnfläche (aufgeteilt auf EG, 1.OG, 1.DG und 2.DG) zzgl. einer Terrasse (1.OG), einem Balkon (1.OG) und einer Lagerfläche bzw. einem Heizraum im Ausmaß von 23,08m<sup>2</sup> Nutzfläche,

Grundstücksfläche: ca. 736,00m<sup>2</sup>

**EG: 64,31m<sup>2</sup> Wohnfläche zzgl. 23,08m<sup>2</sup> Nutzfläche (Lagerfläche und Heizraum)**

2 Räume (werden im Moment als Büro genutzt), Vorzimmer, Nebeneingang, separates WC, Abstellraum, 2 Lagerräume und Heizraum,

**1. OG: 79,89m<sup>2</sup> Wohnfläche**

Wohnzimmer mit Kamin und Zugang zum Balkon, angrenzende/offene Einbauküche mit Zugang zur Terrasse und dem Garten, Haupteingang, Vorzimmer, separates WC, 2 Abstellräume,

**1. DG: 62,72m<sup>2</sup> Wohnfläche**

Schlafzimmer, Galeriebereich, Bad mit Wanne, Dusche, Fenster und Sauna, separates WC,

**2. DG: 29,15m<sup>2</sup> Nutzfläche**

Schlafzimmer/Gästezimmer und Galerie,

**Überblick über die wichtigsten Modernisierungen der letzten Jahre:**

- 1985: Generalsanierung der Liegenschaft (inkl. neuen Steigleitungen)
- 1985: Innendämmung der Wände mit Gipskartonplatten und Kokosfaser

- Ausbau des Spitzbodens (Ende der 1980er Jahre)
- 2000: Trockenlegung der Außenmauern im EG und Platten eingeschoben
- 2016: Dach neu gedeckt, Wärmedämmung des Daches, Dachflächenfenster
- 2016: Pelletsheizung und Rauchfang
- 2019/2020: Sanierung der Terrasse

hinsichtlich des Spitzbodens liegt keine Bauanzeige, respektive Baubewilligung und/oder Benützungsbewilligung vor,

die Beheizung der Liegenschaft erfolgt mittels Pelletsheizung und 2 Kachelöfen,

BK: ca. € 195,00/Monat (exkl. Nebenkosten für Heizung und Strom),

die Liegenschaft wird zur Zeit noch vom Eigentümer bewohnt und kann nach Rücksprache bezogen werden,

Für einen Finanzierungswunsch können wir die Zusammenarbeit mit Herrn Binder-Seemann empfehlen. Er berücksichtigt Ihre persönlichen Verhältnisse und überblickt das Kreditangebot von mehr als 120 Kreditinstituten.

Gerne erreichen Sie ihn unter 0676/ 88 400 26 04 oder michael.binder-seemann@dvag.at

Kaufpreis: € 1.460.000,00

#### **Nebenkosten bei Kauf der Immobilie:**

Kaufvertragserrichtung: erfolgt durch das Notariat Mag. Hnatek, 1,5% des Kaufpreises zzgl. 20% USt. und zzgl. Barauslagen

Grundbuchseintragung: 1,1% des Kaufpreises

Grunderwerbsteuer: 3,5% des Kaufpreises

Provision: 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.000m

Apotheke <1.000m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.500m

Kindergarten <1.500m

Universität <2.000m

Höhere Schule <6.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.500m

Einkaufszentrum <4.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <2.000m

Polizei <2.500m

### **Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <1.500m

U-Bahn <3.000m

Bahnhof <2.000m

Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap