

**Helle 3-ZIMMER ALTBAUWOHNUNG, Ruhelage in den  
Innenhof, Einbauküche, perfekte Raumaufteilung**



**Objektnummer: 2942**

**Eine Immobilie von 16EAST Real Estate GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                         |
|-------------------------------|-----------------------------------------|
| Art:                          | Wohnung                                 |
| Land:                         | Österreich                              |
| PLZ/Ort:                      | 1030 Wien                               |
| Baujahr:                      | 1900                                    |
| Zustand:                      | Neuwertig                               |
| Alter:                        | Altbau                                  |
| Wohnfläche:                   | 64,46 m <sup>2</sup>                    |
| Zimmer:                       | 3                                       |
| Bäder:                        | 1                                       |
| WC:                           | 1                                       |
| Keller:                       | 5,01 m <sup>2</sup>                     |
| Heizwärmebedarf:              | <b>B</b> 25,60 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | <b>A+</b> 0,64                          |
| Kaufpreis:                    | 429.000,00 €                            |
| Betriebskosten:               | 117,71 €                                |
| USt.:                         | 11,77 €                                 |
| Provisionsangabe:             |                                         |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



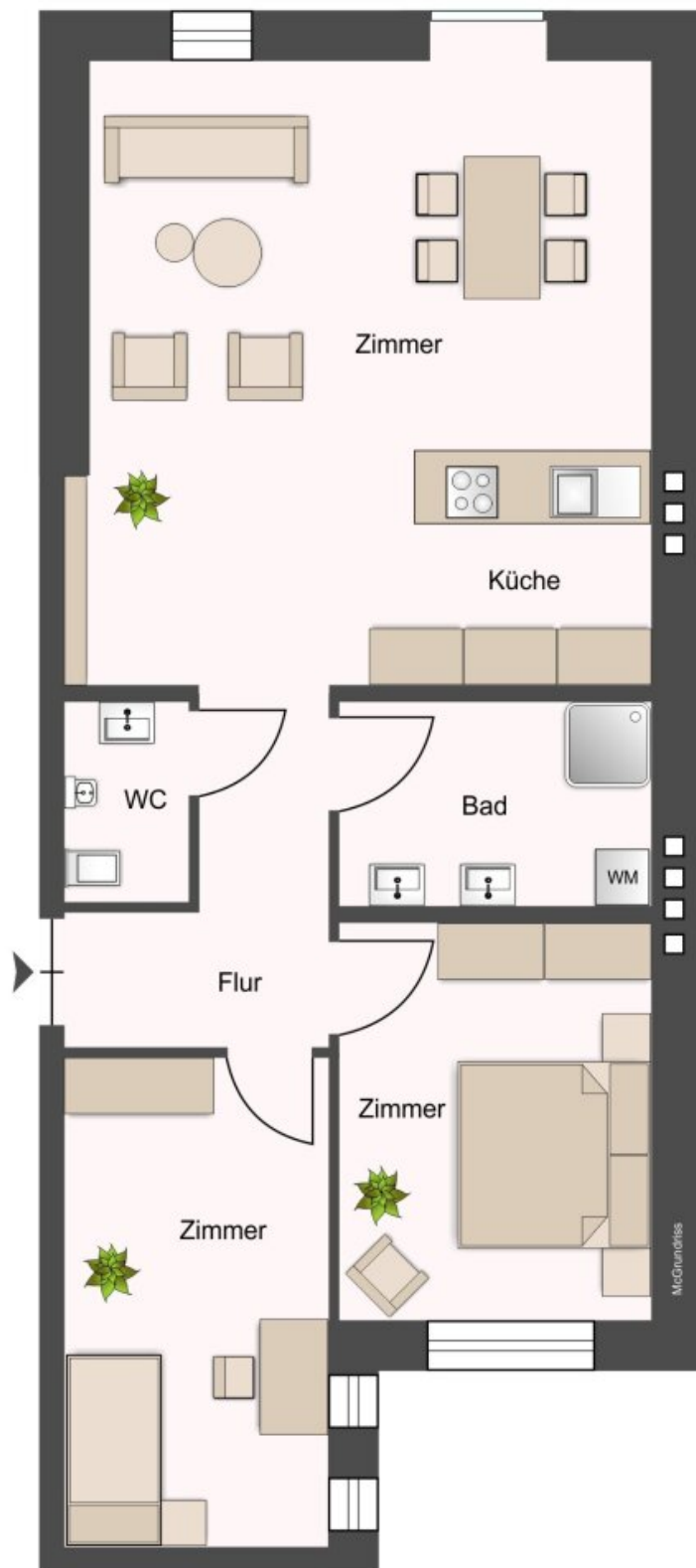
**Barbara Bacovsky**

16EAST Real Estate GmbH  
Fröschelgasse 22/3  
1190 Wien









# Objektbeschreibung

## Exklusive Altbauwohnungen in Bestlage des 3. Bezirks

In einer ruhigen Seitengasse des begehrten 3. Wiener Gemeindebezirks, nur wenige Schritte vom Schloss Belvedere, dem Botanischen Garten und dem Schweizer Garten entfernt, stehen aktuell 21 stilvolle Altbauwohnungen sowie 4 beeindruckende Dachgeschosswohnungen zum Verkauf. Die Wohnungsgrößen variieren zwischen 59 m<sup>2</sup> und 114 m<sup>2</sup> und bieten höchsten Wohnkomfort in historischer Architektur.

**Revitalisierter Altbau mit modernem Wohnkomfort** Das charmante Zinshaus aus dem Jahr 1900 wurde aufwendig saniert: Die Fassaden wurden wärmegeklämmt, ein moderner Lift eingebaut, alle Steigleitungen erneuert und das Stiegenhaus mit viel Liebe zum Detail restauriert.

Fast alle Wohnungen verfügen über attraktive Freiflächen wie Balkone oder Loggien und punkten mit einer optimalen Raumaufteilung sowie hochwertiger Ausstattung.

**Perfekte Lage mit ausgezeichnete Infrastruktur** Diese Immobilie vereint Ruhe und urbanes Lebensgefühl: Umgeben von weitläufigen Parkanlagen und mit direkter Nähe zum Wiener Hauptbahnhof profitieren Sie von erstklassiger Verkehrsanbindung sowie einer lebendigen, internationalen Nachbarschaft. In wenigen Gehminuten erreichen Sie Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés und alle wichtigen infrastrukturellen Einrichtungen.

## Highlights des Projekts:

- 21 stilvolle Altbauwohnungen mit Freiflächen (Balkon oder Loggia)
- 4 exklusive Dachgeschosswohnungen mit Balkonen
- 2- bis 4-Zimmer-Wohnungen
- Wohnflächen zwischen 59 m<sup>2</sup> und 114 m<sup>2</sup>
- Durchdachte Grundrisse für optimalen Wohnkomfort

- Absolute Ruhelage in begehrter Wohngegend

### **Hochwertige Ausstattung:**

- Edler Eichen-Landhausdielenparkett
- Angenehme Fußbodenheizung
- Moderne, großformatige Fliesen von Marazzi
- Hochwertige Sanitäranlagen und Armaturen von Grohe & Laufen
- Dreifach verglaste ALU-PVC-Fenster
- Sicherheitstüren
- Klimaanlage in den Dachgeschosswohnungen
- Moderner Lift
- Sofort bezugsfertig!

Sichern Sie sich Ihre Traumwohnung in einer der besten Lagen Wiens! Kontaktieren Sie uns für weitere Informationen oder eine Besichtigung.

### **INFOS ZUR WOHNUNG:**

- ca. 63,02 m<sup>2</sup> Wohnfläche

- Wohnküche in den ruhigen Innenhof
- 2 Schlafzimmer, separat begehbar in den Innenhof
- Badezimmer mit Dusche und Doppelwaschbecken, WM-Anschluss
- Gästetoilette und Piette
- **monatliche Fixkosten: EUR 162,34**

**Kaufpreis: Euro 429.000,--**

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

**VERTRAGSERRICHTER:** Herr MMag. Widerhofer, ENGINDENIZ Rechtsanwälte für Immobilienrecht GmbH

Kaufpreis von € 250.000,00 - 500.000,00 - Honorar 1,5% + 0.25% Fremdfinanzierung zzgl. USt. und Barauslagen

Kaufpreis ab € 500.000,00 - Honorar 1,25% + 0.25% Fremdfinanzierung zzgl. USt. und Barauslagen

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme und stehen Ihnen jederzeit gerne für weitere Fragen und eine Besichtigung zur Verfügung.

**In Entsprechung des FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz) und des VRUG (Verbraucherrechte-Richtlinie-Umsetzungsgesetz) ist es uns leider nur mehr möglich Termine nach Erhalt einer schriftliche Anfrage mit vollständigen Kontaktabgaben (Kontaktformular) zu vereinbaren, dies gilt ebenso für die Herausgabe relevanter Informationen wie z.B. der Lage. Sehr gerne sind wir auf diesem Wege bereit, uns um sämtliche Anliegen rasch und kompetent zu kümmern.**

**Für alle Angaben sowie die Pläne, welche zur Veranschaulichung dienen, übernehmen wir keinerlei Haftung.**

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap