

## Attraktive Erdgeschoss-Wohnungen in Wien



**Objektnummer: 18121**

**Eine Immobilie von B2C Team Realtrade Immobilien Vermittlungs  
GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Erdgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1030 Wien
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	65,03 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	65,03 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	65,03 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Kaufpreis:</b>	199.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Rafael Karschigijew

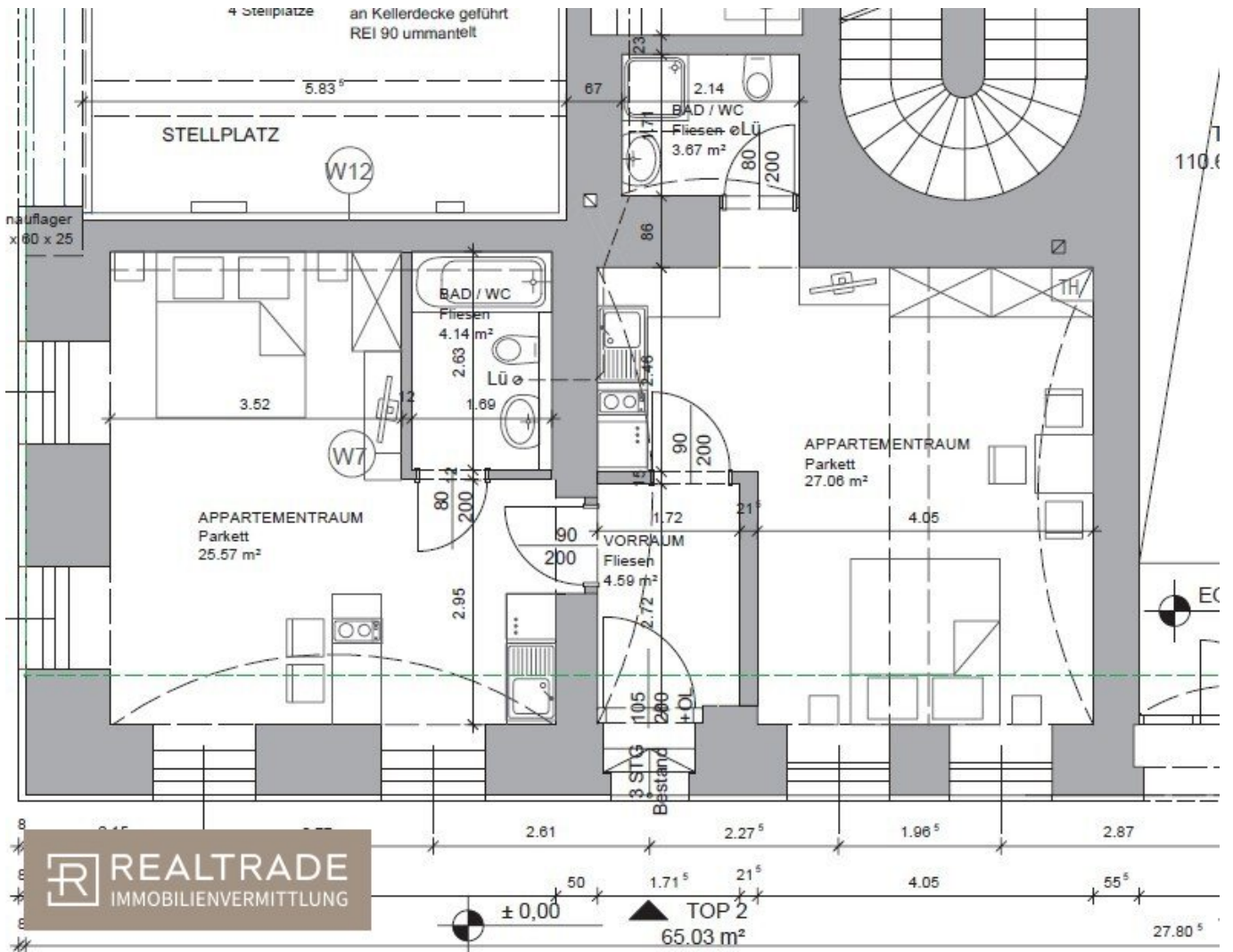
B2C Team Realtrade Immobilien Vermittlungs GmbH  
Rotenturmstraße 29/8  
1010 Wien

T +43 1 535011342  
H +43 664 886 16 966









**REALTRADE**  
IMMOBILIENVERMITTLUNG

## Objektbeschreibung

Diese beiden charmanten **Erdgeschoss-Wohnungen** in der **Kollergasse 7** bieten Ihnen nicht nur **viel Platz** (insgesamt **65,03 m<sup>2</sup>**), sondern auch zahlreiche **Möglichkeiten zur Gestaltung**. Ursprünglich als **Airbnb-Wohnungen** genutzt, bieten die beiden Einheiten (Top 2A und Top 2B) sowohl die Option, sie **separat zu nutzen** als auch die Möglichkeit, sie zu einer einzigen Wohnung zusammenzulegen.

- **Top 2A: 29,71 m<sup>2</sup>**
- **Top 2B: 30,73 m<sup>2</sup>**
- **Vorraum: 4,59 m<sup>2</sup>**

Der **Vorraum** verbindet beide Wohnungen und bietet eine ideale Grundlage, die Räume nach Ihren Wünschen zu gestalten. Ob für eine **Familie**, als **Pärchen-Wohnung** oder für **Investoren** – hier gibt es viel Raum für Ihre Ideen.

### Besondere Merkmale:

- **Kellerabteil** zur sicheren Lagerung von Gegenständen
- **Fahrradraum** für die bequeme Unterbringung von Fahrrädern
- Flexibles Konzept zur Nutzung als **zwei separate Wohnungen** oder als **ein großes Zuhause**

Bitte beachten Sie, dass die **Bilder** im Inserat die Wohnungen in ihrem ursprünglichen Zustand während des **Airbnb-Betriebs** zeigen. Der aktuelle Zustand entspricht nicht mehr dem der Bilder, da die Wohnungen nun nicht mehr für Airbnb vermietet werden.

NEBENKOSTEN BEI KAUFVERTRAG: 3% Maklerhonorar zzgl. 20% USt., 3,5% Grunderwerbssteuer, 1,1% Grundbucheintragungsgebühr, Kosten der Vertragserrichtung und Treuhandabwicklung durch RA-Kanzlei am Kai, Franz-Josefs-Kai 31/1/6c, 1010 Wien : 1,5 % des Kaufpreises zzgl. 20% USt., Barauslagen und Beglaubigungskosten. Bei

Fremdfinanzierung erhöht sich das Honorar auf 1,8 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt., Barauslagen und Beglaubigungskosten.

**INFORMATIONEN- UND AUFKLÄRUNGSPFLICHTEN:** Beim gegenständlichen Angebot liegt ein wirtschaftliches Naheverhältnis zwischen dem Verkäufer und der B2C Team Realtrade Immobilien Vermittlungs GmbH vor, der Immobilienmakler wird nicht als Doppelmakler tätig. Bitte haben Sie Verständnis, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur **Anfragen mit vollständiger Anschrift und Telefonnummer beantworten können!** Aufgrund langjähriger Erfahrung und zertifizierter Kompetenz in Immobilienangelegenheiten legen wir großen Wert auf umfassende Information und Beratung.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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 <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <500m  
Höhere Schule <1.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m



Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap