

**Süd-Garconniere mit 6 m²-Balkon 2. Stock, generalsaniert
(neben neuer U2-Station Reinprechtsdorfer Straße)**



Objektnummer: 9540

Eine Immobilie von GELAS Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Siebenbrunnengasse 48
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1050 Wien,Margareten
Zustand:	Voll_saniert
Wohnfläche:	37,00 m²
Zimmer:	1
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	A 24,80 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,66
Kaufpreis:	199.800,00 €
Betriebskosten:	63,47 €
Heizkosten:	47,62 €
USt.:	15,66 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Peter Lasek

GELAS Immobilien GmbH
Arbeitergasse 41/1-4
1050 Wien

T +43 676 506 00 39

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

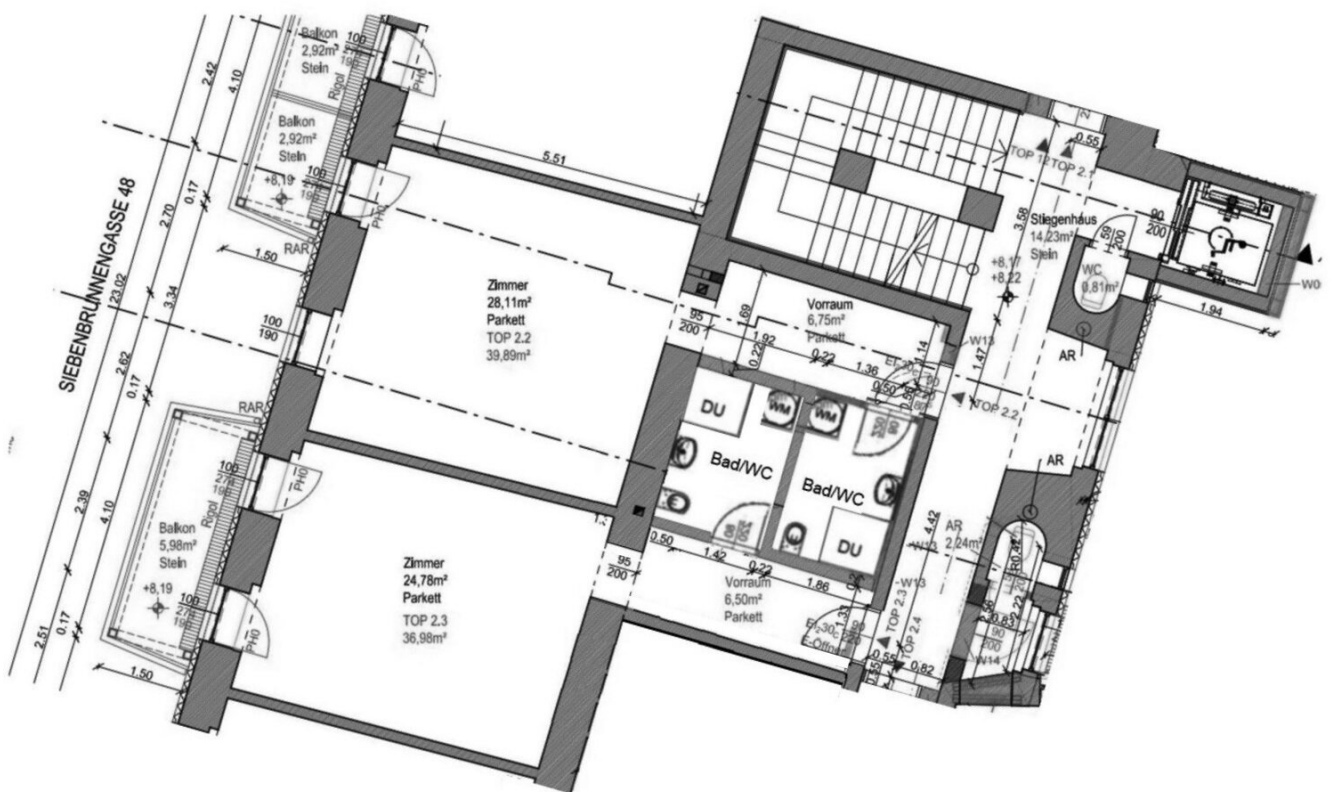












Objektbeschreibung

1050 Wien, Siebenbrunnengasse 48 - neben Siebenbrunnenplatz und Reinprechtsdorfer Straße (neue U2-Station)

Diese generalsanierte Garconniere liegt südseitig im 2. Liftstock in einem gepflegten Altbau der vor kurzer Zeit komplett generalsaniert wurde.

Unmittelbar daneben entsteht gerade die neue U2-Station "Reinprechtsdorfer Straße", was den Wert der Wohnung künftig bedeutend erhöhen wird.

Der Siebenbrunnenplatz, der ebenfalls einladend umgestaltet wird, liegt auch gleich daneben über der Reinprechtsdorfer Straße. Die Reinprechtsdorfer Straße mit ihren vielen Geschäften und Gastronomieangeboten ist nur 30 m vom Hautor entfernt.

Im Wohnungseigentumsvertrag ist vereinbart: *"Die zeitweilige Vermietung der Wohnungen, insbesondere für touristische Zwecke (z.B. Airbnb) ist unter Beachtung der öffentlich-rechtlichen Voraussetzungen zulässig/gestattet".*

Es gibt noch 3 weitere Wohnungen im Haus die auch verkauft werden. Ca. selbe Größen, siehe in unserer Homepage

Top 12 (bestandsfrei) 1. Stock € 199.800,-

Top [13](#) 1. Stock **RESERVIERT / IM VERKAUF**

Top 22 (bestandsfrei) mit Balkon, 2. Stock € 221.400,-

Diese Wohnung Top 23 hat 37 m² und besteht aus einer Wohnküche mit Balkon (6 m²), einem Vorzimmer und einem kompakten Badezimmer mit Dusche, Toilette, Waschtisch und Waschmaschinenanschluß. Balkon und Wohnküche sind südlich ausgerichtet. **Die Wohnung ist noch vermietet bis 31.5.2025.**

Ausstattung:

- Einbauküche mit Geschirrspüler, Kühlschrank, Dunstabzug, E-Cerankochfeld sowie Backofen,
- Teilmöbliert: Wohnwand mit TV-Bord in Hochglanz-Weiß, im Vorzimmer kleiner Schrank

- Eleganter Echtholz-Parkettboden in der Wohnküche sowie im Vorzimmer
- Hauszentralheizung, Verteilung über Fußbodenheizung
- verfließtes Badezimmer mit Dusche, Waschbecken, Toilette und Waschmaschinenanschluss
- LED - Deckenspots im Vorzimmer und Badezimmer
- Sicherheitstüre mit Balkenverriegelung und Sicherheitsschloß
- Videogegensprechanlage (Wer steht vor dem Haustor?)
- Anschlüsse für Telekabel + Gemeinschafts-SAT-Anlage
- Kellerabteil im Eigentum

Einen allgemeinen Fahrradabstellbereich gibt es auch im Keller (großer Lift fährt bis Keller).

Monatliche Kosten insgesamt: € 183,38

Betriebskostenkonto: € 63,47

Liftbetriebskosten: € 13,30

Rücklage: € 42,00

Heizkosten: € 45,50

Warmwasser: € 2,12

MwSt.: € 16,99

Kaufpreis: € 199.800,- + € 10.000,- Möbelablöse

Kaufnebenkosten:

Grunderwerbsteuer 3,5%

Eintragungsgebühr 1,1 %

Vertragserrichtung und Treuhandschaft 1,5 % + 20 % USt des Kaufpreises oder Kosten Ihres Notars

Für weitere Fragen oder um eine Besichtigung zu vereinbaren, rufen Sie unverbindlich 0676/5060039, Herr Peter Lasek.

Beratung und Besichtigung sind kostenlos, nur bei Abschluss eines Kaufvertrages wird unser übliches Maklerhonorar in Höhe von 3 % des Kaufpreises zzgl. 20% USt. in Rechnung gestellt.

BITTE BEACHTEN SIE, DASS WIR AUFGRUND DER NACHWEISPFLICHT GEGENÜBER DEM EIGENTÜMER NUR ANFRAGEN MIT VOLLSTÄNDIGER ANGABE DES NAMENS, DER ANSCHRIFT UND DER TELEFONNUMMER BEARBEITEN KÖNNEN

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 <175m

Apotheke <200m

Klinik <800m

Krankenhaus <625m

Kinder & Schulen

Schule <75m

Kindergarten <150m

Universität <625m

Höhere Schule <700m

Nahversorgung

Supermarkt <75m

Bäckerei <100m

Einkaufszentrum <900m

Sonstige

Geldautomat <75m

Bank <75m

Post <400m

Polizei <350m

Verkehr

Bus <100m

U-Bahn <75m

Straßenbahn <650m

Bahnhof <700m

Autobahnanschluss <3.300m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap