

**Süd-Garconniere, sofort beziehbar (neben neuer
U2-Station Reinprechtsdorfer Straße)**



Objektnummer: 9547

Eine Immobilie von GELAS Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Siebenbrunnengasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1050 Wien, Margareten
Zustand:	Voll_saniert
Wohnfläche:	39,22 m ²
Zimmer:	1
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	A 24,80 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,66
Kaufpreis:	199.800,00 €
Betriebskosten:	64,08 €
Heizkosten:	49,38 €
Sonstige Kosten:	55,30 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Peter Lasek

GELAS Immobilien GmbH
Arbeitergasse 41/1-4
1050 Wien

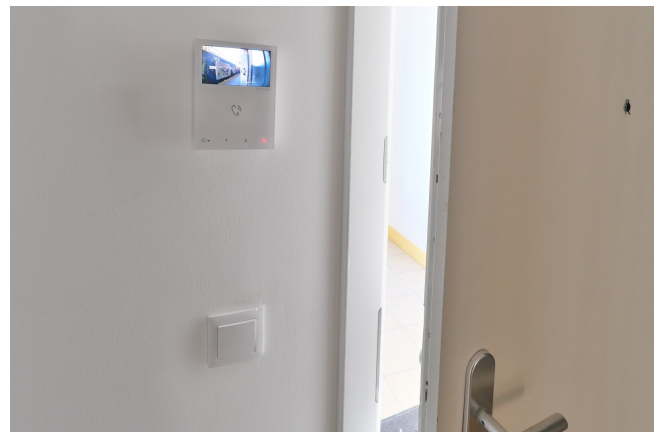
T +43 676 506 00 39

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

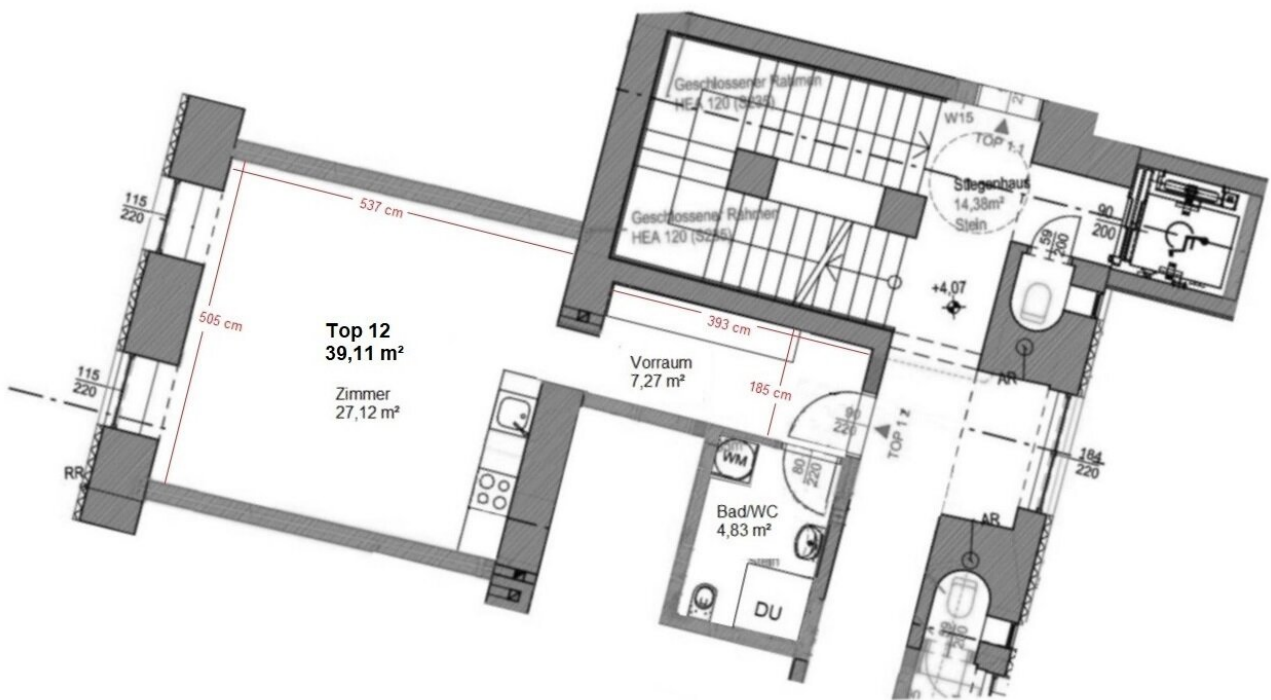












Objektbeschreibung

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

Diese generalsanierte Garconniere liegt südseitig im 1. 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 [13](#) 1. Stock **RESERVIERT / IM VERKAUF**

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

Top 23 (vermietet bis 31.05.2025) mit Balkon, 2. Stock € 209.800,-

Diese Wohnung **Top 12** hat 39,22 m² und besteht aus einer Wohnküche, einem Vorzimmer und einem kompakten Badezimmer mit Dusche, Toilette, Waschtisch und Waschmaschine. Die Wohnküche hat 27,12 m² und ist südlich ausgerichtet. Sie kann sofort bezogen werden. (nur für Schnellentschlossene)

Ausstattung:

- Einbauküche mit Geschirrspüler, Kühlschrank, Dunstabzug, E-Cerankochfeld sowie Backofen,
- Teilmöbliert: TV-Wand in Hochglanz-Weiß, großer Einbauschränk Hochglanz-Weiß im Vorzimmer

- Eleganter Echtholz-Parkettboden in der Wohnküche sowie im Vorzimmer
- Hauszentralheizung, Verteilung über Fußbodenheizung
- verfließtes Badezimmer mit Dusche, Waschbecken, Toilette und Waschmaschinenanschluss (inklusive Waschmaschine)
- 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: € 186,16

Betriebskostenkonto: € 64,08

Liftbetriebskosten: € 13,30

Rücklage: € 42,00

Heizkosten: € 47,19

Warmwasser: € 2,19

MwSt.: € 17,40

Kaufpreis: 199.800,-

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 <250m

Apotheke <250m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <750m

Kinder & Schulen

Schule <250m

Kindergarten <250m

Universität <750m

Höhere Schule <750m

Nahversorgung

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <250m

Bank <250m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <250m

U-Bahn <250m

Straßenbahn <750m

Bahnhof <750m

Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap