

**++NEU++ Exklusive 3-Zimmer Altbauwohnung mit  
genehmigtem Balkon und High-End Ausstattung in  
TOP-Location!**



Wohnzimmer

**Objektnummer: 1587/64781**

**Eine Immobilie von "gb-direkt" Finanzberatung &  
Immobilienhandel GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Säulengasse
Art:	Wohnung - Terrassenwohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1090 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	60,10 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	C 82,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
Kaufpreis:	439.000,00 €
Betriebskosten:	125,87 €
USt.:	14,56 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

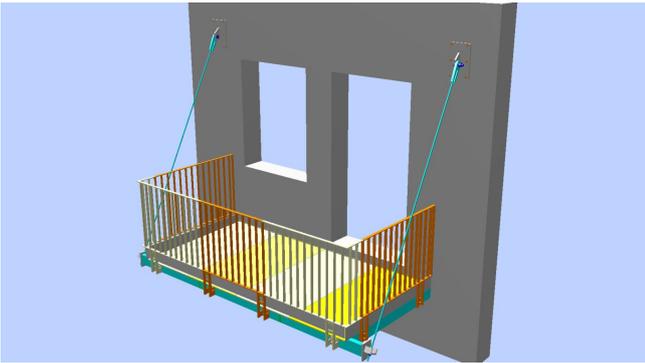
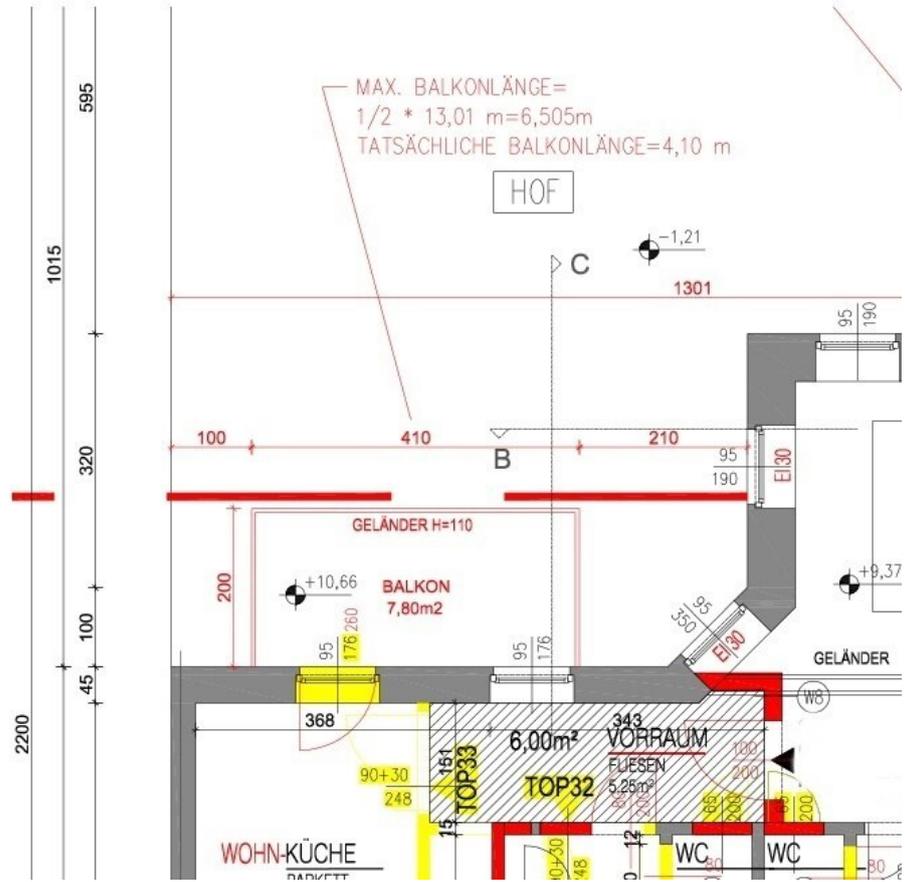


**Sadia Alperovits**

“gb-direkt” Finanzberatung & Immobilienhandel GmbH  
Aßmayergasse 60 / 1  
1120 Wien

H +43 66

Gerne st  
Verfügn



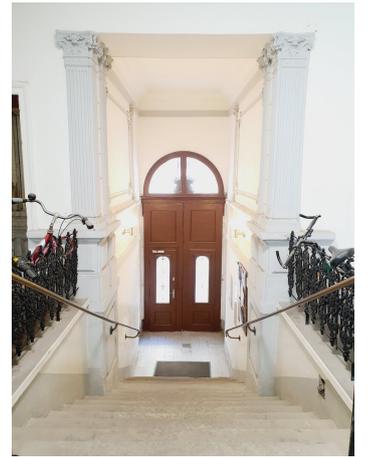














WOHNNUTZFLÄCHE:

Wohnzimmer :	19,00 m <sup>2</sup>
Küche:	4,80 m <sup>2</sup>
Zimmer 1:	14,20 m <sup>2</sup>
Zimmer 2:	9,90 m <sup>2</sup>
Vorraum:	5,10 m <sup>2</sup>
Bad / WC:	5,30 m <sup>2</sup>
Flur:	1,80 m <sup>2</sup>
<b>SUMME:</b>	<b>60,10 m<sup>2</sup></b>

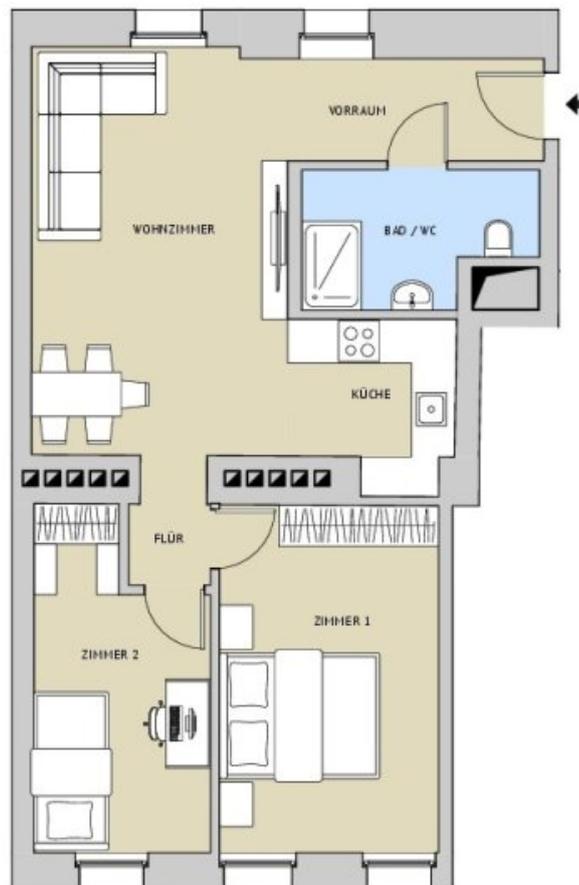


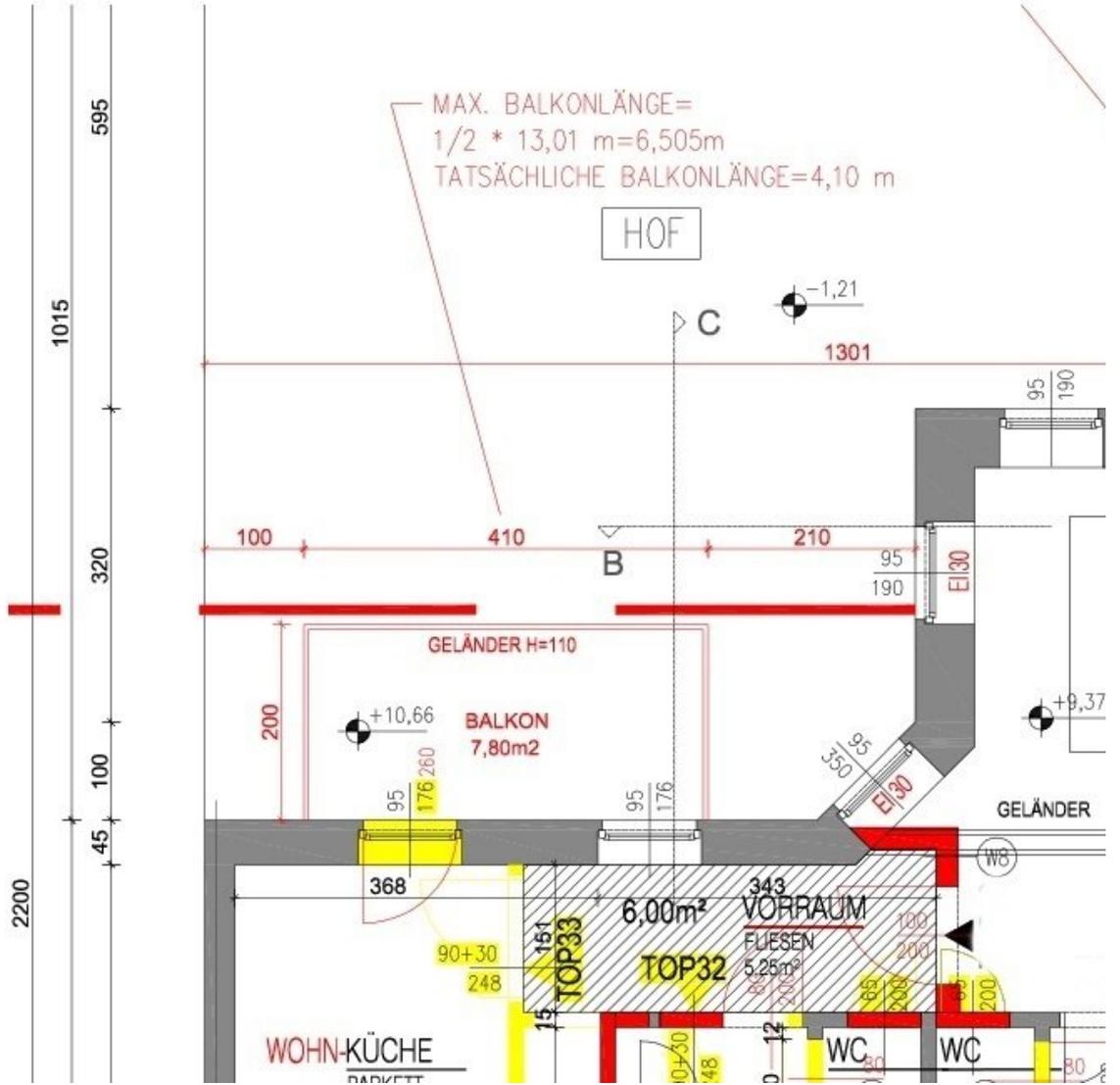
## WOHNNUTZFLÄCHE:

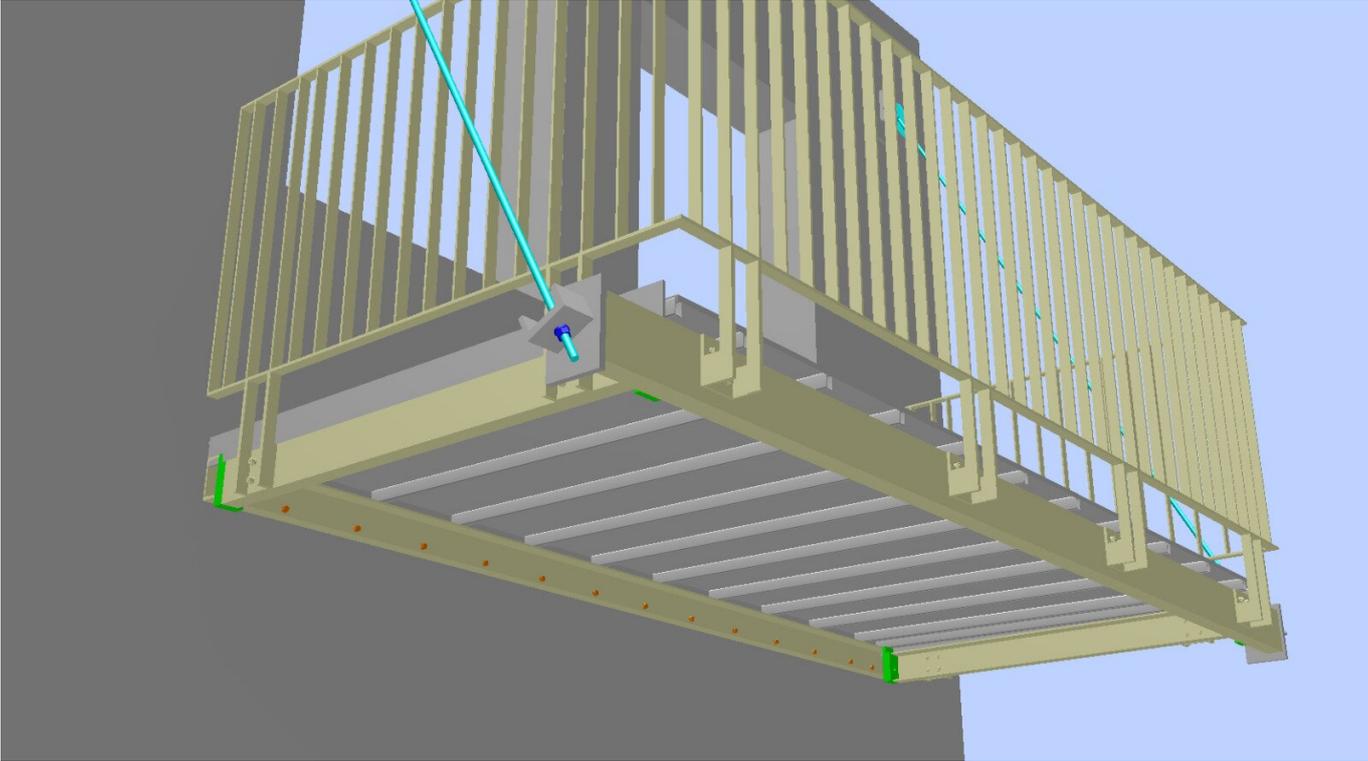
Wohnzimmer :	19,00 m <sup>2</sup>
Küche:	4,80 m <sup>2</sup>
Zimmer 1:	14,20 m <sup>2</sup>
Zimmer 2:	9,90 m <sup>2</sup>
Vorraum:	5,10 m <sup>2</sup>
Bad / WC:	5,30 m <sup>2</sup>
Flur:	1,80 m <sup>2</sup>

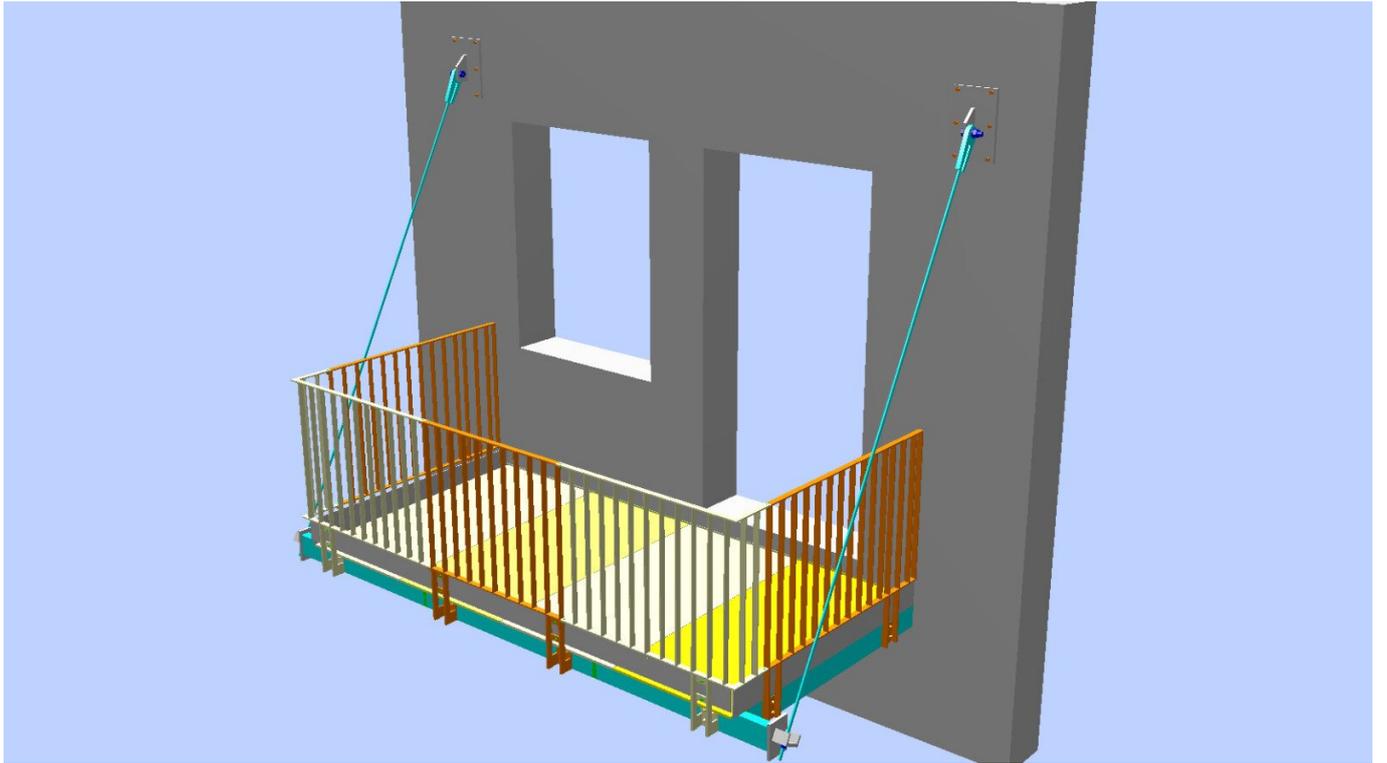
---

SUMME: 60,10 m<sup>2</sup>









## Objektbeschreibung

**++ TOP 3-Zimmer-Altbau-Erstbezug mit genehmigtem Balkon in begehrter Lage des 9. Bezirks!**

**Zwei getrennte Schlafzimmer | genehmigter Balkon | hochwertige Ausstattung | Gemeinschaftsgarten | Ost-West-Ausrichtung | perfekte Infrastruktur**

Zum Verkauf gelangt eine **exzellent aufgeteilte, lichtdurchflutete Premium-Altbauwohnung** mit ca. **60,10 m<sup>2</sup> Wohnfläche**, im **3. Liftstock** eines gepflegten Stilaltbaus – in einem der charmantesten Grätzl Wiens, nahe Sobieskiplatz.

**>> BEZUGSFERTIG ab sofort!**

**>> Balkon (ca. 7 m<sup>2</sup>) bereits baubehördlich genehmigt!**

### **Raumaufteilung:**

- einladender Vorraum
- geräumiges helles Wohnzimmer mit Möglichkeit zum Balkonausgang
- optisch getrennte Küche (alle Anschlüsse vorhanden)
- 2 separat begehbare Schlafzimmer
- exklusives Bad mit Walk-in-Dusche, Waschtisch & WC
- Gemeinschaftsgarten im Innenhof
- ca. 7,00 m<sup>2</sup> Balkon (genehmigt)

### **Ausstattung im Überblick:**

++ hochwertiger Vollholzparkettboden

++ elegante, moderne Fliesen

++ Fußbodenheizung

++ 3-fach verglaste Qualitätsfenster

- ++ modernes Lichtkonzept
- ++ Netzwerkverkabelung (TV/Internet)
- ++ stilvoll ausgestattetes Badezimmer
- ++ Technik auf dem neuesten Stand

### **Das Gebäude:**

Stilvoller Altbau mit historischer Substanz, gepflegt und mit Lift. Die Wohnung liegt im 3. **Obergeschoss.**

### **Lage & Infrastruktur – alles vor der Tür:**

Der 9. Bezirk zählt zu den beliebtesten Wohnlagen Wiens – urban, belebt und doch grün.

- + Nahversorgung: Supermärkte, Banken, Apotheken, Ärzte, Lokale und Gastronomie (Sobieskiplatz fußläufig)
- + Bildung & Gesundheit: Kindergärten, Schulen, Gymnasien sowie medizinische Einrichtungen in unmittelbarer Umgebung
- + Parks & Freizeit: Gemeinschaftsgarten im Haus + zahlreiche Grünflächen in Gehweite

### **Top-Verkehrsanbindung:**

- U6 Währinger Straße / Volksoper (ca. 5 Gehminuten)
- Straßenbahnlinien: 37, 38, 40, 41, 42
- Buslinie 40A
- Franz-Josefs-Bahnhof in ca. 10 Gehminuten erreichbar

### **Kaufpreis:**

**EUR 439.000.-**

## Erstbezug

**Vereinbaren Sie noch heute Ihre Besichtigung und überzeugen Sie sich selbst von diesem besonderen Angebot!**

Ihr Ansprechperson: Herr Sadia ALPEROVITS

Telefonnummer: +43 660 380 7232

Email: sa@direktfinanzimmo.at

gerne zur Verfügung!

Firmenname: gb-direkt Finanzberatung & Immobilienhandel GmbH

A-1120 Wien, Aßmayergasse 60/1

Bitte haben Sie Verständnis, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen

mit VOLLSTÄNDIGEN Kontaktdaten (Name, Telefon, Email) beantworten können.

\*\*\*\*\*

Kaufnebenkosten:

3,5 % Grunderwerbsteuer

1,1 % Grundbucheintragungsgebühr (= **entfällt bei Eigennutzung!**)

1,5 % Vertragerrichtungskosten + 20 % MwSt.

3 % Provision + 20 % MwSt.

Energieausweis wird nachgereicht.

Die Informationen beruhen teilweise auf Angaben des Eigentümers und sind ohne Gewähr!  
Wir haften daher nicht für deren Richtigkeit.

Irrtümer und Änderungen sowie Zwischenverkauf vorbehalten.

Wir möchten darauf hinweisen, dass zwischen GB-Direkt Finanzberatung GmbH und dem Auftraggeber ein wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Direkt Finanz Immo GmbH ist als Doppelmakler tätig.

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

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <250m

Apotheke <250m

Klinik <250m

Krankenhaus <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m

Kindergarten <250m

Universität <250m

Höhere Schule <250m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <1.750m

### **Sonstige**

Geldautomat <250m

Bank <500m

Post <250m

Polizei <750m

### **Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <250m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <250m

Autobahnanschluss <1.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap