

WOHNEN MIT STIL BEIM SCHLOSS BELVEDERE



Objektnummer: 37885

Eine Immobilie von Wohnkonzept Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1040 Wien
Baujahr:	1906
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	131,19 m²
Nutzfläche:	138,99 m²
Gesamtfläche:	138,99 m²
Zimmer:	6
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	D 104,10 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,80
Kaufpreis:	889.000,00 €
Betriebskosten:	246,64 €
USt.:	24,66 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

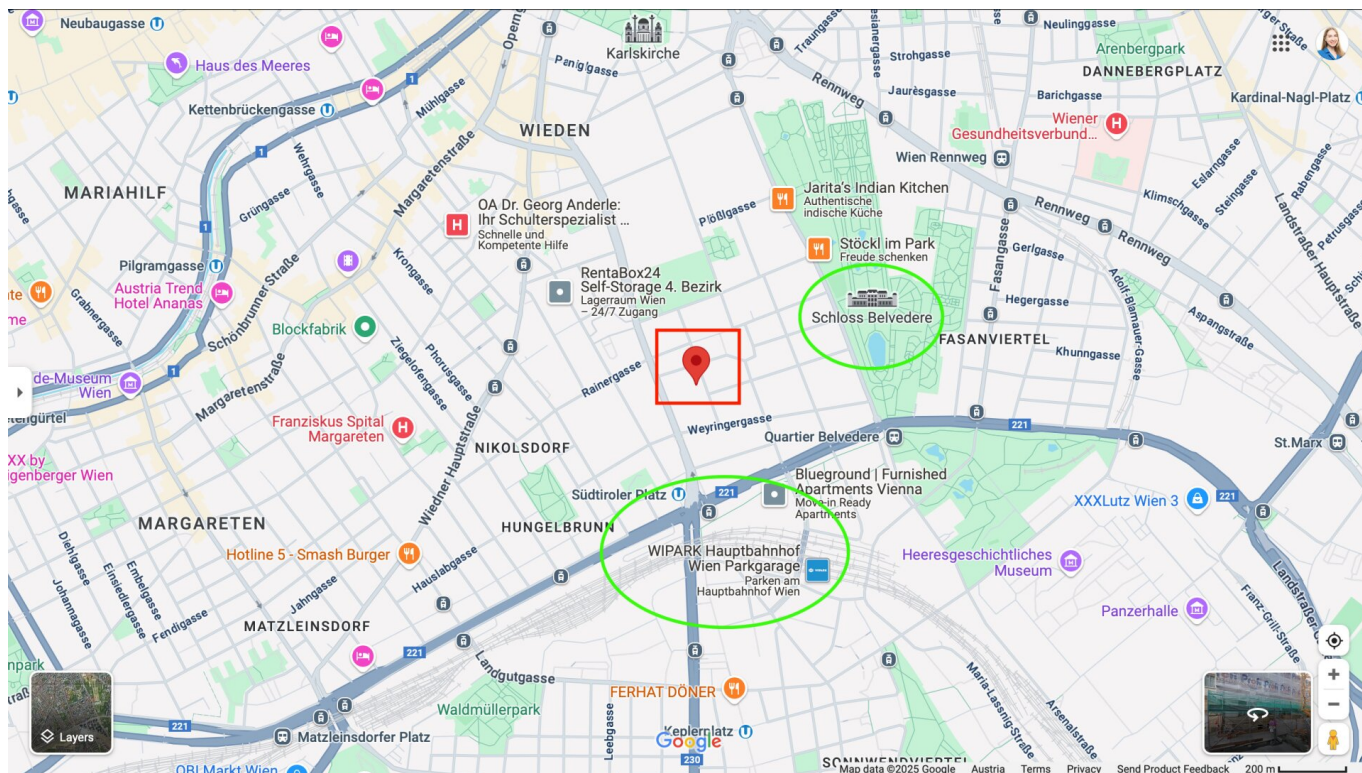
Ihr Ansprechpartner



André Kostadinov

360lage eins GmbH

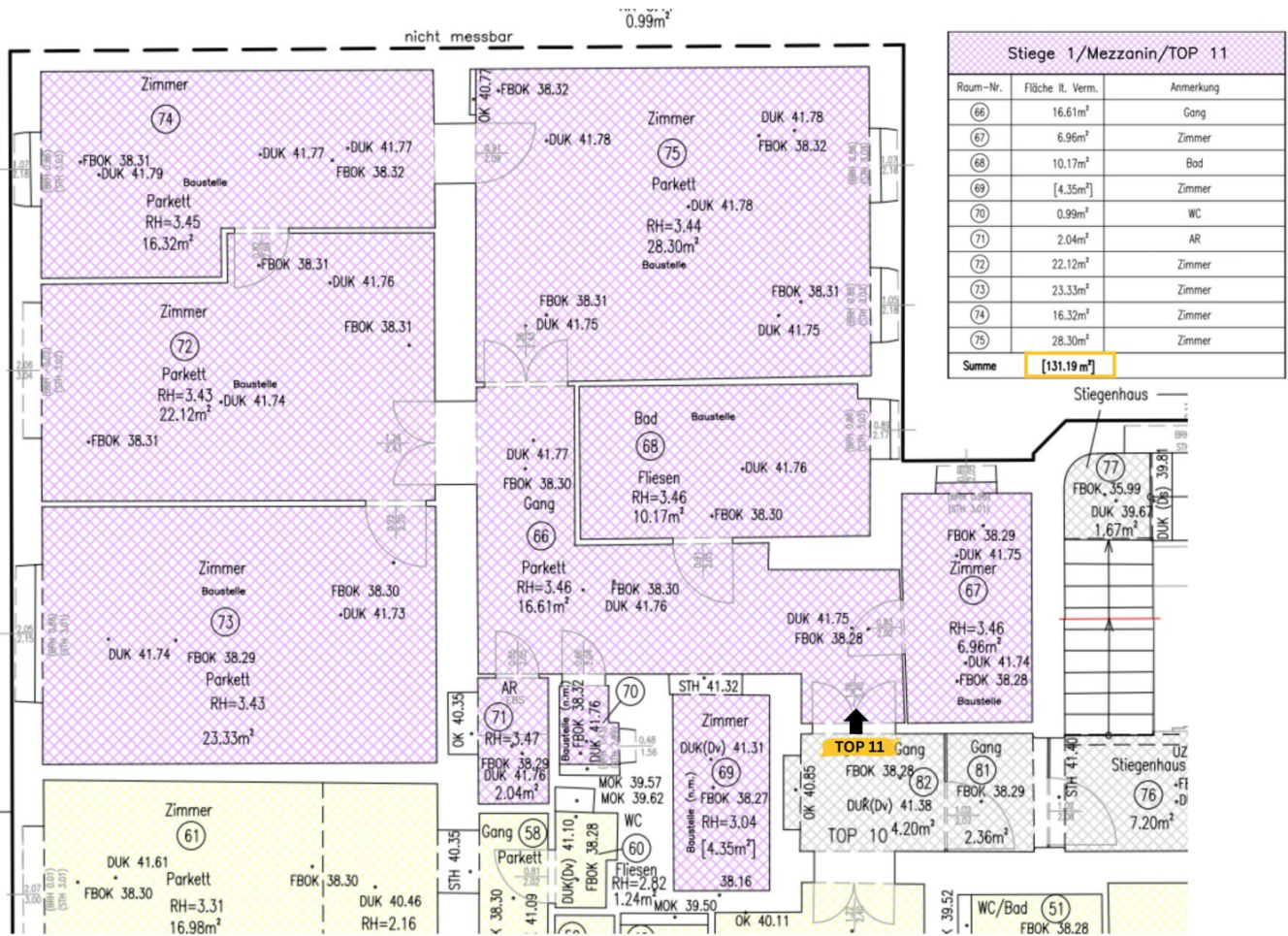












Objektbeschreibung

6 Zimmer voller Charme, Raum und Möglichkeiten – mit Balkon ins Glück!

Diese Wohnung ist mehr als nur vier Wände – sie ist eine Bühne für Ihre Wohnträume. In *Top 11* erwartet Sie eine eindrucksvolle Altbauwohnung mit rund **131 m²** Wohnfläche, die Geschichte erzählt und zugleich Platz für Neues schafft. Klassische Flügeltüren, elegante Stuckdecken und großzügige Raumaufteilung schaffen ein Wohngefühl, das inspiriert und begeistert.

Seit 2008 wurden bestimmte Gewerke nach und nach erneuert, wodurch die Wohnung über Fernwärmeanschluss, Teilerneuerung Elektrik und teilweise neuere Fenster verfügt. Die finalen gestalterischen Schritte – Böden, Bad, WC, Küche sowie einzelne Oberflächen – sowie technische Erneuerungen hier und da stehen noch offen. Und genau darin liegt Ihre Chance: **Verwirklichen Sie Ihr individuelles Wohnkonzept** mit Stil, Vision und Persönlichkeit!

Ein echtes Highlight: **Der Preis pro Quadratmeter liegt spürbar unter dem Niveau vergleichbarer Wohnungen im Haus.** Ob als stilvolles Eigenheim mit Entwicklungspotenzial oder als Investment mit Weitblick – diese Wohnung bietet Raum für Ideen und Rendite.

Der sonnige **Balkon mit ca. 7,8 m²** lädt zum Durchatmen ein und macht dieses Zuhause endgültig komplett.

Auf einen Blick:

- Ca. **131,19 m²** Wohnfläche mit **6 charmanten Zimmern**
- Balkon mit ca. **7,8 m²** – Sonne tanken inklusive
- Klassischer Altbau mit Stuck, Flügeltüren & Raumhöhe
- Seit 2008 laufend erneuert: Fernwärme, neuere Fenster & neuere Elektrik (mit Ausnahmen)
- **Deutlich günstigerer m²-Preis** als andere Einheiten im Haus
- Ideal für Eigennutzer mit Gestaltungslust oder smarte Investoren
- Bad, WC, Küche & Bodenbeläge individuell fertigzustellen
- Großzügiges Raumgefühl mit Entwicklungspotenzial

Kaufpreis: € 889.000,-

Für weitere Fragen oder eine Besichtigung steht Ihnen Herr André Kostandinov gerne jederzeit unter +43 690 10177725 oder ako@lageeins.com zur Verfügung.

Nebenkosten bei Kauf der Immobilie:

- Kaufvertragserrichtung: Ist an **Podovsovník Rechtsanwälte, Habsburgergasse 2/2, 1010 Wien** gebunden.
- Vertragserrichtungshonorar: 1,5% netto des Kaufpreises zzgl. 20% USt. und Barauslagen.
- Grundbucheintragung: bis zu 1,1 % des Kaufpreises
- Grunderwerbssteuer: 3,5% des Kaufpreises
- Provision 3% zzgl. 20% USt.

Lassen Sie sich gerne zu dem Projekt und den verfügbaren Wohnungen noch heute beraten!

Wichtige Hinweise!

*Die Flächenangaben in den Exposés und den Verkaufsunterlagen basieren auf dem aktuellen Planstand vom 25.09.2023. Das konkrete Flächenmaß kann sich im Zuge des Projektverlaufs und der Fertigstellung noch ändern (auch maßgeblich über 5%). Abweichungen von den angegebenen Flächenmaßen haben **keine** Auswirkung auf die Kaufpreisbildung. Der Kaufpreis hängt **nicht** von den tatsächlichen Nutzflächen in Natur ab. Bitte informieren Sie sich vor Abgabe des Kaufangebotes zur Sicherheit über allfällige Änderungen oder vermessen Sie die Flächen vor Abgabe des Kaufangebotes selbst.“*

Die angegebenen Betriebskosten sind vorläufige Akontowerte. Die tatsächlichen

Vorschreibungsbeträge können davon noch abweichen.

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 <500m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap