

**#SQ - ERSTBEZUG: 2-ZIMMER-ALTBAUWOHNUNG MIT  
TERRASSE UND BALKON IN RUHELAGE!**



**Objektnummer: 20649**

**Eine Immobilie von STADTQUARTIER Real Estate Group**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                      |
|--------------------------------------|----------------------|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung              |
| <b>Land:</b>                         | Österreich           |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 1050 Wien            |
| <b>Baujahr:</b>                      | 1910                 |
| <b>Zustand:</b>                      | Erstbezug            |
| <b>Alter:</b>                        | Altbau               |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 39,82 m²             |
| <b>Zimmer:</b>                       | 2                    |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                    |
| <b>WC:</b>                           | 1                    |
| <b>Balkone:</b>                      | 1                    |
| <b>Terrassen:</b>                    | 1                    |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | C 77,10 kWh / m² * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | C 1,74               |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 299.000,00 €         |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 90,46 €              |
| <b>USt.:</b>                         | 9,05 €               |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                      |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

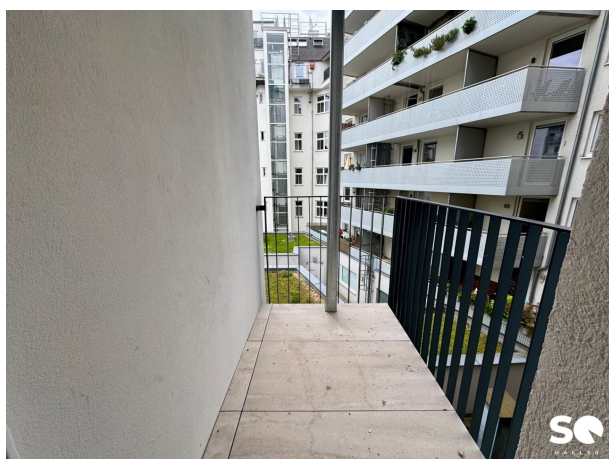
## Ihr Ansprechpartner



**Mona Taghavi**

STADTQUARTIER Home GmbH  
Hohenstaufengasse 8/3/6





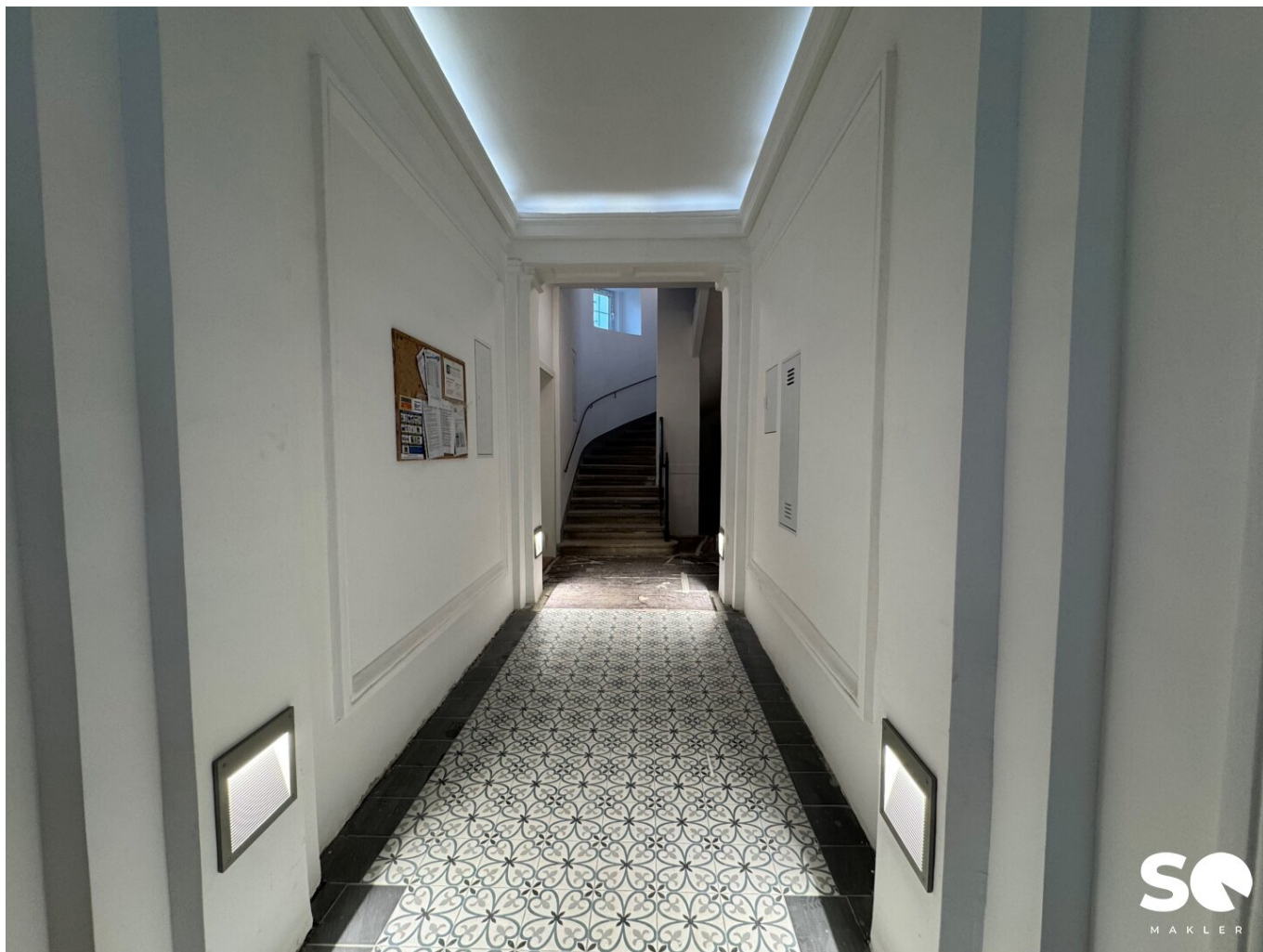
**KEINE EINTRAGUNGS-  
GEBÜHREN IN HÖHE VON INSG.  
2,3% DES KAUFPREISES.  
BIS ZU €11.500,- ERSPARNIS.**



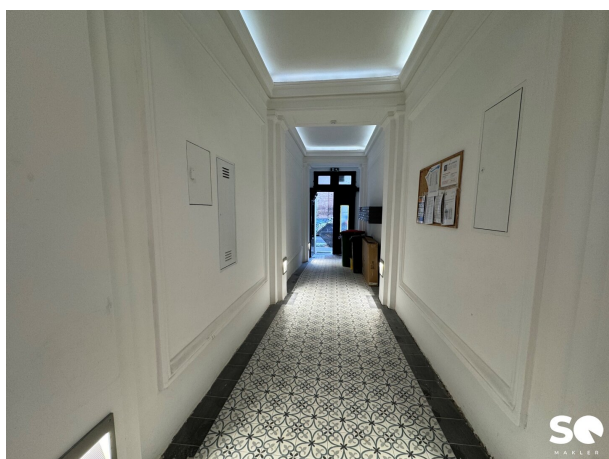
MEHR INFOS HIER







**SO**  
MAKLER



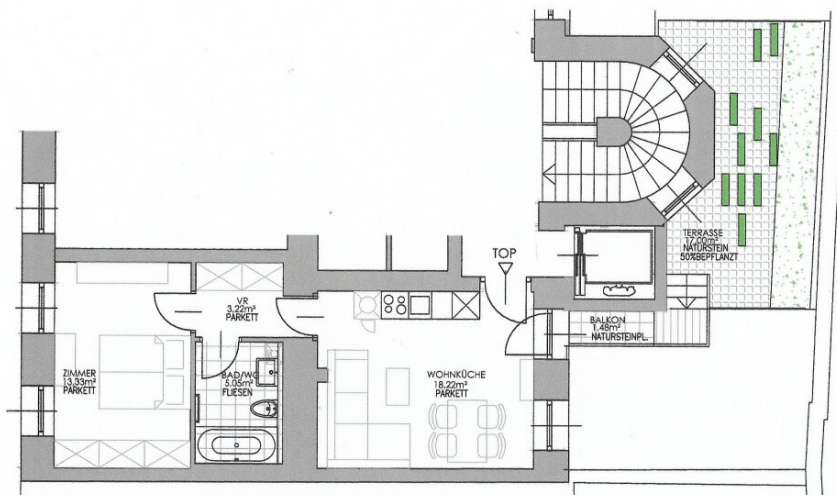
**BEFREIUNG VON DER  
GRUNDBUCH-EINTRAGUNGS-  
GEBÜHR BEI ERWERB VON  
WOHNRAUM.**



MEHR INFOS HIER

**SO**  
MAKLER



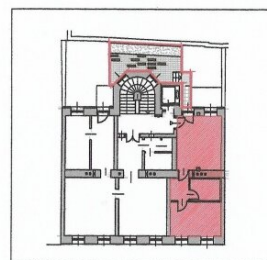


## 1050 WIEN TOP

1.OBERGESCHOSS  
NUTZFLÄCHE : 39.82M2  
BALKON : 1.48M2  
TERRASSE : 17.00M2

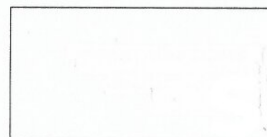
### FLÄCHENLISTE

|           |         |
|-----------|---------|
| WOHNKÜCHE | 18.22m² |
| VR        | 3.22m²  |
| BAD/WC    | 5.05m²  |
| ZIMMER    | 13.33m² |



0m 1m 2m 3m 4m 5m

STAND 25. 02. 2024



## Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt eine 2-Zimmer-Wohnung mit Terrasse und Balkon im 1. Stock in einem generalsanierten Gründerzeithaus. Die Liegenschaft verfügt über einen Personenlift.

Im gesamten Gebäude werden auf 6 Etagen 14 Einheiten verkauft, ca. 30-120m<sup>2</sup> mit Aussenflächen. Davon sind 9 Wohnungen bestandsfrei. Weiters können 2 befristet vermietete Wohnungen und 3 unbefristet vermietete Wohnungen erworben werden - perfekt geeignet als Anlage.

Die Wohnungen wurden sehr stilvoll ausgestattet - Vollholzparkettböden, hochwertige Fliesen, Keramiken und Armaturen wurden eingebaut. Im neu ausgebauten Dachgeschoß entstehen auf 3 Etagen 5 luxuriöse und großzügig geschnittene Wohnungen inklusive Klimaanlage und Luftwärmepumpe.

Jeder Wohnung ist ein Kellerabteil zugeordnet.

**Nähere Informationen finden Sie unter:** <https://www.cocoon-wien.com>

### **Eckdaten im Überblick:**

Gewichtete WNFL: ca. 49,45m<sup>2</sup>

Wohnfläche: ca. 39,82m<sup>2</sup>

Terrasse: ca. 18,52m<sup>2</sup>

Balkon: ca. 1,48m<sup>2</sup>

Zimmer: 2

Küche: Anschlüsse vorhanden

Bad: 1

WC: 1

Lift: ja

Keller: ja

### **Raumaufteilung:**

Wohnküche

Vorraum

Bad mit Wanne/ WC

Schlafzimmer

Terrasse

Balkon

**Kosten:**

Kaufpreis: € 299.000,--

Provision: 3% vom KP zzgl. gesetzl. MwSt.

Nähere Informationen zur Gebührenbefreiung finden Sie unter:

<https://www.bmj.gv.at/themen/Fokusthemen/Befreiung-von-der-Grundbuch-Eintragungsgebühr-bei-Erwerb-von-Wohnraum.html>

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 <1.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap