

**VERLIEBEN SIE SICH! STILVOLLE, SANIERTE 3-ZIMMER
WOHNUNG**



Objektnummer: 2521

Eine Immobilie von Immobilien Rabas

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	1900
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	65,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 145,60 kWh / m ² * a
Kaufpreis:	439.000,00 €
Betriebskosten:	137,00 €
USt.:	13,70 €

Ihr Ansprechpartner

Ursula Rabas

Immobilien Rabas
Pfarrwiesergasse 22/10
1190 Wien

T +43 676 5285527

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





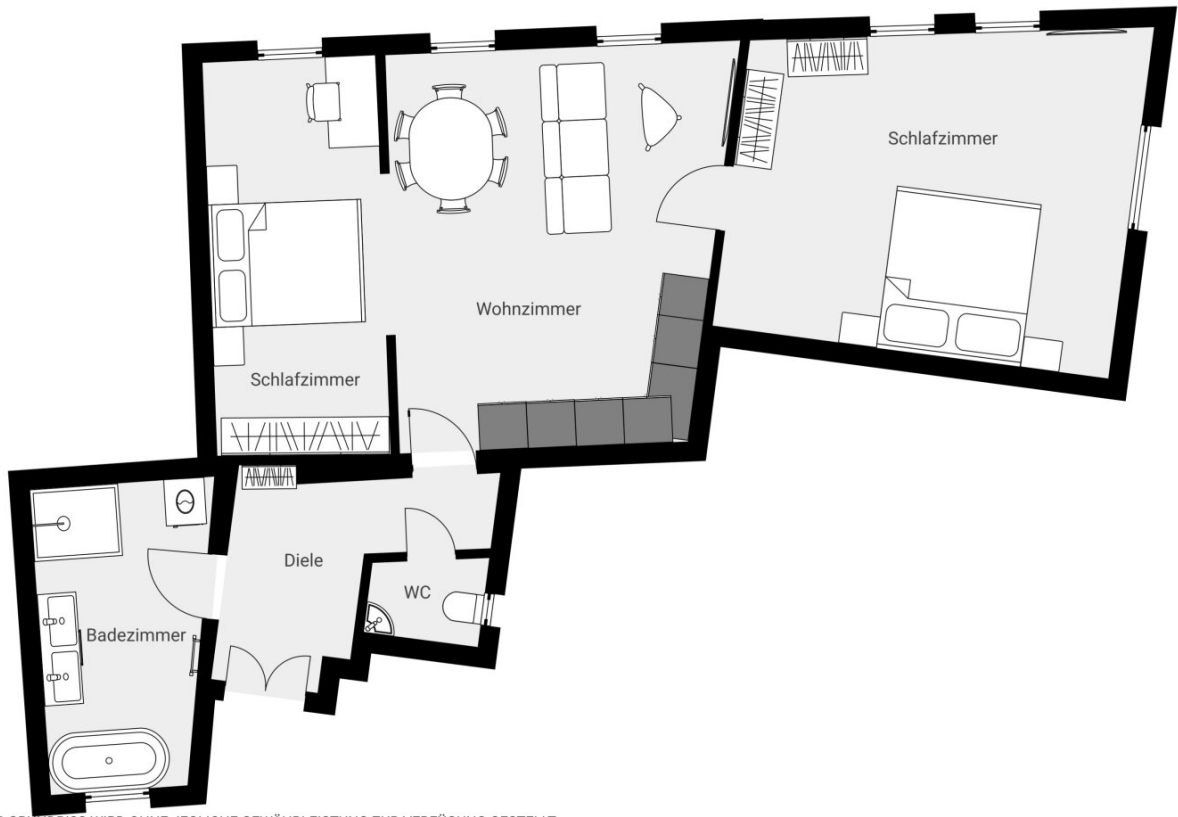






▼ 1. Stock

Wohnfläche laut NWGA 64,92



DIESER GRUNDRISS WIRD OHNE JEDLICHE GEWÄHRLEISTUNG ZUR VERFÜGUNG GESTELLT.

Objektbeschreibung

BEFRISTET GEBÜHRENBEFREIUNG - Voraussetzung: Nutzung als Hauptwohnsitz

Wer aktuell den Traum vom Eigenheim verwirklichen möchte, profitiert in Österreich von einem attraktiven staatlichen Bonus: Die befristete Gebührenbefreiung macht den Immobilienkauf spürbar günstiger – allerdings nur noch bei Kaufverträgen mit einem **Abschluss bis zum 30.06.2026**.

Ihre finanziellen Vorteile im Überblick:

- **0 % Grundbuchseintragungsgebühr** (statt 1,1 %)
- **0 % Pfandrechteintragungsgebühr** (statt 1,2 %)
- dies gilt für die ersten **€ 500.000,-** der Bemessungsgrundlage.
- **Bis zu € 10.079 Ersparnis**

WILLKOMMEN IN IHREM NEUEN ZUHAUSE IM MALERISCHEN 19. BEZIRK VON WIEN!
DIESE CHARMANTE WOHNUNG MIT EINER GROSSZÜGIGEN FLÄCHE VON 65 M²
BIETET IHNEN NICHT NUR EIN BEHAGLICHES WOHLERLEBNIS, SONDERN AUCH DIE
MÖGLICHKEIT, IHRE WOHNÄUME INDIVIDUELL ZU GESTALTEN.

HIGHLIGHTS:

- flexible Raumgestaltung
- sehr gute Ausstattung
- nahe Obkirchermarkt
- sehr gute Anbindung und Infrastruktur

Die Wohnung besticht durch ihre durchdachte Aufteilung mit drei lichtdurchfluteten Zimmern, die Ihnen eine Vielzahl von Nutzungsmöglichkeiten bieten. Ob als gemütliches Wohnzimmer, stilvolles Schlafzimmer oder inspirierendes Home-Office – hier können Sie Ihre Wohnideen ganz nach Ihren Wünschen umsetzen. Die flexiblen Raumgestaltungen ermöglichen es Ihnen, die Wohnung an Ihre persönlichen Bedürfnisse anzupassen.

Die hochwertige Ausstattung wird Sie begeistern. Fliesen, Deckenstuck und Fischgrätparkett aus Eiche sorgen für ein elegantes Ambiente und ein angenehmes Wohnklima. Die Fußbodenheizung garantiert Ihnen auch in den kälteren Monaten ein behagliches Zuhause. Genießen Sie entspannende Stunden in Ihrem Badezimmer, das sowohl mit einer Badewanne als auch einer Dusche ausgestattet ist – perfekt für einen stressfreien Start in den Tag oder zum Entspannen nach einem langen Arbeitstag.

Ein weiteres Highlight dieser Wohnung sind die liebevollen Stuckelemente, die den Räumen einen Hauch von Wiener Eleganz verleihen und dem Gesamtbild eine besondere Note geben.

AUFTEILUNG:

- Wohnbereich
- 2 weitere Zimmer
- Bad
- separate Toilette

Ausstattung:

- Badezimmer: Doppelwaschtisch, Badewanne, Walk in Dusche, neue Vaillant Brennwerttherme
- Feinsteinzeug, Fliesen im Carrara Marmor Design
- Fußbodenheizung
- Deckenstuck

- Eichen-Fischgär-Parkett
- sep. Toilette mit Handwaschbecken

PREISE:

Kaufpreis Wohnung: EUR 439.000,--

Provision: 3% vom Kaufpreis + 20% USt, KÄUFERRROVISION zahlbar selbstverständlich nur bei Kaufvertragsabschluss.

Zögern Sie nicht und nutzen Sie die Gelegenheit, diese bezaubernde Wohnung in Wien zu besichtigen. Vereinbaren Sie noch heute einen Termin und lassen Sie sich von der einzigartigen Kombination aus Stil, Komfort und Lebensqualität überzeugen: **Ursula Rabas, IMMOBILIEN RABAS, Tel.: 0676 528 55 27, E-Mail: immobilien@rabas.wien**

Wir sind ermächtigt, bis auf Widerruf Objekte zu präsentieren, die uns vom Verkäufer/Vermieter zur Verfügung gestellt wurden. Alle Angaben basieren ausschließlich auf Informationen, die uns vom Verkäufer/Vermieter übermittelt wurden. Für Aktualität, Richtigkeit und Vollständigkeit übernehmen wir keine Gewähr. Eine Weitergabe der übermittelten Daten ist aufgrund der Datenschutzgrundverordnung ohne Zustimmung des Immobilienmakler bzw. Verkäufer/Vermieter nicht gestattet.

Im Falle eines Kaufvertrages werden die Nebenkosten, wie Grunderwerbsteuer, gerichtliche Eintragungsgebühr, Vertragserrichtungskosten, Notar- und Grundbuchkosten, Kosten in Zusammenhang mit einer Finanzierung, etc. vom Interessenten (Käufer) getragen. Es wird auch ausdrücklich auf die Geltung der Nebenkostenübersicht hingewiesen.

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 <3.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <2.000m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap