

**Zwei Wohnungen anliegend mit Durchbruch:
6-Zimmer-Wohnung in 1190 Wien – mit Balkon und zwei
Loggia!**



Objektnummer: 3882

**Eine Immobilie von PR-IMMOBILIEN - REAL ESTATE Paunovic
Radisa (Inh. & GF)**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	1960
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	142,05 m ²
Nutzfläche:	149,55 m ²
Gesamtfläche:	153,00 m ²
Zimmer:	6
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	C 97,31 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,89
Kaufpreis:	795.000,00 €
Kaufpreis / m ² :	5.596,62 €
Betriebskosten:	187,45 €
Heizkosten:	195,45 €
USt.:	63,59 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

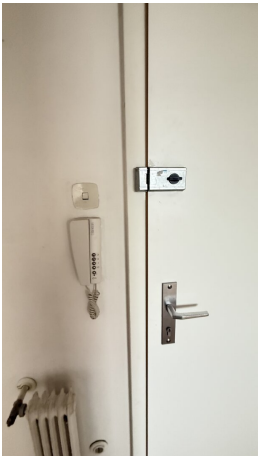
Ihr Ansprechpartner



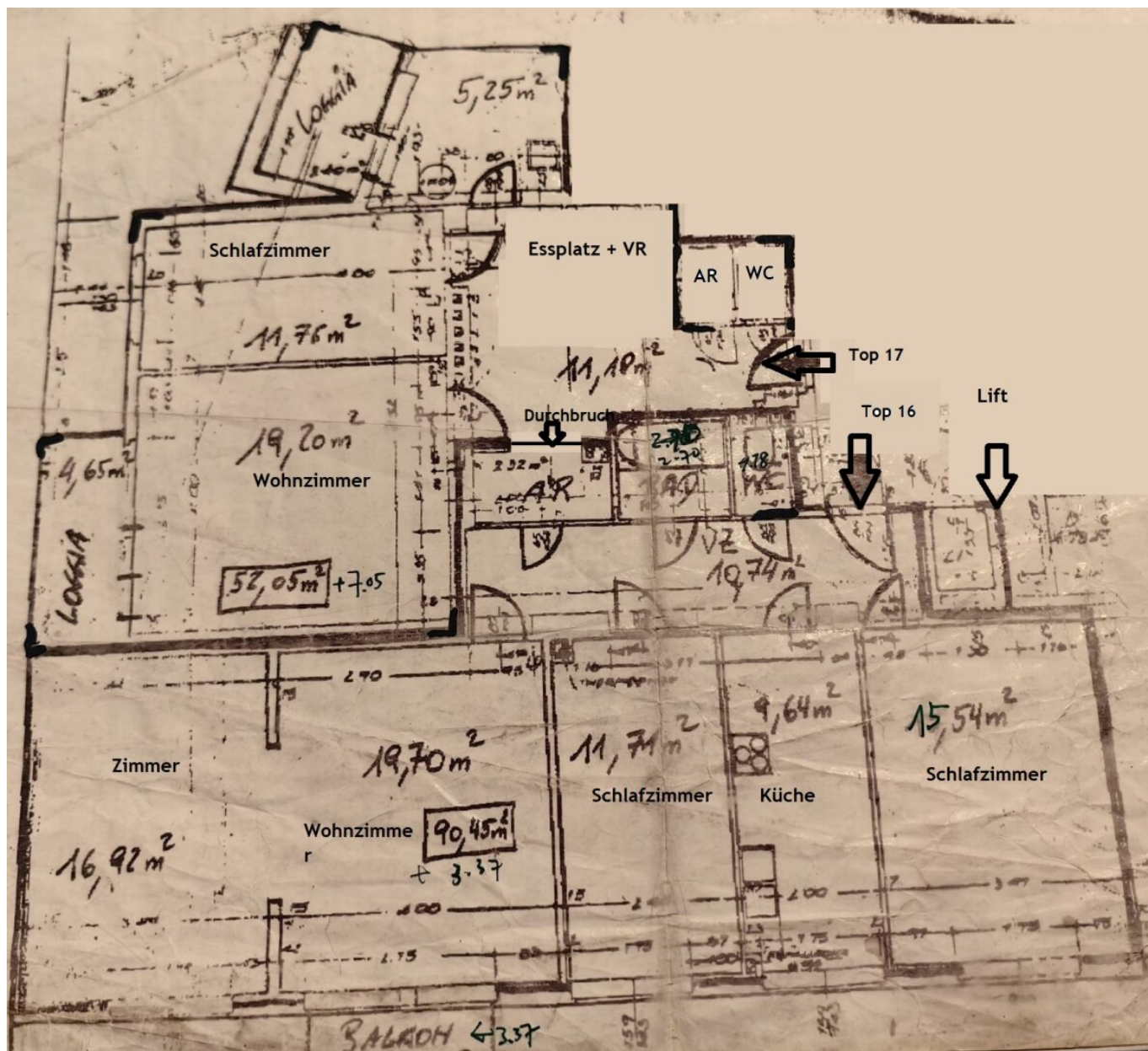
Radisa Paunovic











Nr. 16

Vorzimmer	10.74
Schlafzimmer	15.54
Küche	9.64
Kabinett	11.71
Wohnzimmer	19.70
Wohnzimmer	16.92
Abstellraum	2.32
Bad	2.70
WC	1.18
Balkon	3.37

$$\begin{array}{r}
 90.45 \text{ m}^2 \\
 3.37 \text{ m}^2 \text{ Balkon} \\
 \hline
 93.82 \text{ m}^2
 \end{array}$$

$$\begin{array}{r}
 93.82 \text{ m}^2 \\
 59.10 \text{ m}^2 \\
 \hline
 152.92 \text{ m}^2
 \end{array}$$

Nr. 17

Vorzimmer	11.10
Wohnzimmer	19.20
Kabinett	11.76
Küche Dusche	5.25
"Bad"	3.06
WC	1.00
Abstellraum	0.68
gr. Loggia	4.65
kl. Loggia	2.40

$$\begin{array}{r}
 52.05 \text{ m}^2 \\
 7.05 \text{ m}^2 \text{ Loggie} \\
 \hline
 59.10 \text{ m}^2
 \end{array}$$

Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangen hier zwei Wohnungen die direkt nebeneinander liegen und durch den Abstellraum als Durchbruch miteinander verbunden sind. Die Top 16 (größere Wohnung) wurde soeben saniert: neue Elektroleitungen, Fliesen, Küche, Türstöcke und Türen eingebaut und die Wohnung mit neuen Klimageräten ausgestattet, sowie die Wände neu verputzt und ausgemalt worden! Die kleinere Wohnung nebenan (Top 17) befindet sich in einem unsanierten Zustand!

Beide Wohnungen sind derzeit vermietet bzw. an Personal überlassen.

Freiwerdung ab 2029. Dann Eigennutzung oder Neuvermietung möglich.

Beide Wohnungen befinden sich in der 5. Etage. Sie bieten eine perfekte Kombination aus urbanem Lebensstil und einem Hauch von Ruhe.

Mit einer Fläche von 142,05 m² plus Freifläche, aufgeteilt auf zwei Wohnungen (eine 3,5 Zimmer bereits saniert, die andere 2,5 Zimmer ist unsaniert), insgesamt 6 Zimmer Immobilie: somit ideal für Familien, Paare oder als Investitionsobjekt!

Es bietet sich die Möglichkeit, die zweite sanierungsbedürftige Wohnung nach Ihren individuellen Vorstellungen zu gestalten!

Genießen Sie den atemberaubenden Stadt- und Fernblick von Ihrem eigenen Südbalkon bzw. von der anderen Wohnung direkt nebenan mit Westblick, sowie von den zwei Loggien, und Balkon, die Ihnen zusätzlichen Freiraum im Freien bieten. Hier können Sie entspannte Stunden verbringen und den Blick über die Dächer Wiens schweifen lassen.

Die Bäder und Küche sind sauber verflies, die Wohnräume mit Parkett ausgestattet. Die beiden Bäder und WCs, und die Abstellräume sorgen für zusätzlichen Komfort und Flexibilität im Alltag. Dank des Personenaufzugs gelangen Sie bequem in Ihre Etage, was besonders praktisch für Familien und ältere Menschen ist.

Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist hervorragend: Bus, U-Bahn und Straßenbahn sind nur einen kurzen Fußweg entfernt.

In der Umgebung finden Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen: Ärzte, Apotheken, Kliniken, Schulen, Kindergärten sowie mehrere Universitäten und Höhere Schulen. Supermärkte und Bäckereien sind ebenfalls in unmittelbarer Nähe und machen das Einkaufen zum Kinderspiel.

Diese Wohnung bietet Ihnen nicht nur einen Platz zum Wohnen, sondern auch die Möglichkeit, Ihr ganz persönliches Traumhaus zu gestalten. Lassen Sie Ihrer Kreativität freien Lauf und verwandeln Sie diesen Raum in ein stilvolles Zuhause, das perfekt zu Ihrem Lebensstil passt.

Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Entdecken Sie das Potenzial dieser einzigartigen Immobilie und lassen Sie sich von der Vielfältigkeit und der Lage begeistern. Ihre neue Wohnung in 1190 Wien wartet auf Sie!

Konditionen:

Kaufpreis: € 795.000,—

Provision: 3 % vom Kaufpreis + 20 % MwSt.

Grundbuchseintragungskosten: 1,1 %

Grunderwerbssteuer: 3,5 %

Kaufvertragserrichtung inkl. Treuhand: i.d.R.: 1,2 % + 20 % MwSt. + Barauslagen + Beglaubigungen

Kontakt:

Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Angabe der Anschrift bearbeiten können.

Wir senden Ihnen gerne weitere und detaillierte Beschreibungen, sowie Besichtigungstermine zu, sobald wir Ihre Anfrage erhalten haben.

Wir bitten Sie daher um eine Email Anfrage an: office@pr-immobilien.at

Dienstleistung für Anleger*innen:

Sie möchten nach Erwerb der Immobilie mit der Vermietung und eventuellen Fragen während des Mietverhältnisses nicht beschäftigt sein?

Wir stehen Ihnen mit einem Dienstleistungskonzept für Anleger*innen zur Verfügung. Gerne übermitteln wir Ihnen bei Bedarf die Unterlagen hierfür.

Der 3. Bezirk, Landstraße, wird als der "stärkste Bezirk in der Innenstadt" für Immobilientransaktionen identifiziert, was seine Attraktivität und robuste Marktaktivität unterstreicht.

Finanzierung:

Sie suchen nach einer passenden Finanzierung für dieses Objekt?

Um Ihnen Ihre wertvolle Zeit und Ihr Geld zu sparen, stehen wir Ihnen auch hier tatkräftig zur Seite!

Gerne stehen wir Ihnen für ein unverbindliches und kostenloses Erstberatungsgespräch zur Verfügung!

Wir beraten Sie verlässlich und professionell und ersparen Sie sich Ihre kostbare Zeit mit unzähligen Bankterminen!

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://pr-immobilien-real-estate.service.immo/registrieren/de) - <https://pr-immobilien-real-estate.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap