

EXKLUSIVE ALTBAUWOHNUNG IN BESTLAGE – 1090 WIEN, GLASERGASSE



Objektnummer: 2597

Eine Immobilie von Immobilien Rabas

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1090 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Erstbezug
Möbliert:	Voll
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	45,38 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 135,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,78
Kaufpreis:	479.000,00 €
Betriebskosten:	91,50 €
USt.:	11,22 €

Ihr Ansprechpartner

Ursula Rabas

Immobilien Rabas
Pfarrwiesergasse 22/10
1190 Wien

T +43 676 5285527

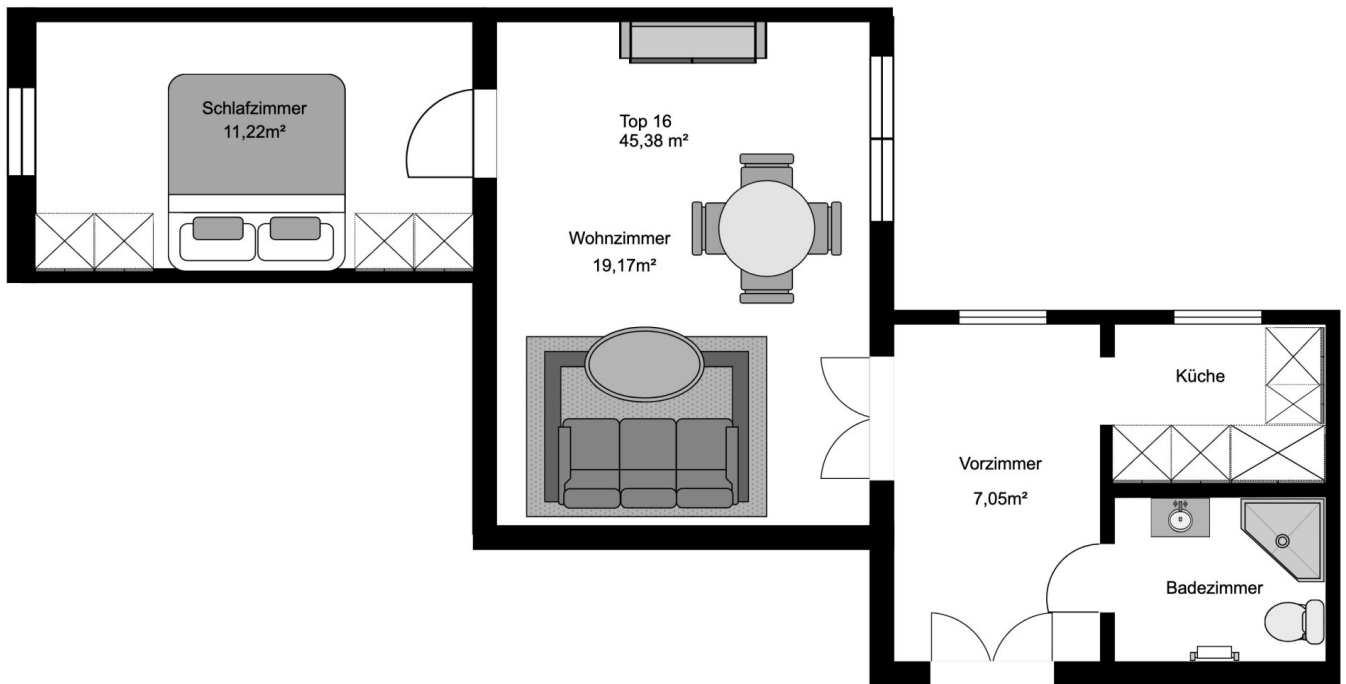
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.











Objektbeschreibung

IN EINEM ELEGANTEN, GEPFLEGTEN STILALTBAU IN DER BEGEHRTEN GLASERGASSE IM 9. WIENER GEMEINDEBEZIRK PRÄSENTIERT SICH DIESE AUSSERGEWÖHNLICH HOCHWERTIG SANIERTE ALTBAUWOHNUNG IM 3. LIFTSTOCK. AUF RUND 45 M² WOHNFLÄCHE VEREINT DIESES OBJEKT ZEITLOSE ARCHITEKTUR MIT MODERNSTEM WOHNKOMFORT UND EXQUISITER AUSSTATTUNG – EIN STILVOLLES REFUGIUM IN ABSOLUTER PREMIUMLAGE.

HIGHLIGHTS

- Prestigeträchtige Lage im Herzen des Alsergrunds – ruhig und dennoch urban
- Ca. 45,40 m² Wohnfläche, perfekt durchdachter 2-Zimmer-Grundriss
- Exklusiv generalsaniert mit Fokus auf Qualität, Design und Substanz
- Edler französischer Fischgrät-Parkett (Eiche) – zeitlose Eleganz
- Maßgefertigte Tischlereinbauten für höchste Funktionalität und Ästhetik
- Hervorragende Infrastruktur sowie ideale öffentliche Anbindung
- Vielfältige Gastronomie-, Kultur- und Freizeitmöglichkeiten fußläufig erreichbar

RAUMKONZEPT

- Repräsentativer Eingangsbereich (Entrée)
- Harmonische Verbindung zu Küche, Badezimmer und Wohnraum
- Stilvolles Wohnzimmer als Mittelpunkt der Wohnung

- Separates Schlafzimmer als ruhiger Rückzugsort

AUSSTATTUNG & DESIGN

Badezimmer

- Elektrische Fußbodenheizung für höchsten Komfort
- Großformatiges italienisches Feinsteinzeug in Travertin-Optik (60 × 120 cm)
- Hochwertige Design-Armaturen von Steinberg
- Neue Vaillant-Gastherme – technisch auf neuestem Stand

Küche

- Maßgefertigte Einbauküche mit Siemens Premium-Einbaugeräten
- Kühl-/Gefrierkombination, Backofen mit Dampfgarfunktion
- Edle Keramik-Arbeitsplatte sowie durchgängige Rückwandlösung

Schlafzimmer

- Elegantes Boxspringbett für maximalen Schlafkomfort
- Hochwertige, maßgefertigte Einbauschränke vom Tischler

Allgemein

- Durchgehend edler Fischgrätparkett aus Eiche
- Sicherheitstüre WK3 mit integriertem Brandschutz
- Geschmackvolle Designerbeleuchtung und stilvolle Möblierung inkludiert

Diese Immobilie überzeugt durch eine seltene Kombination aus architektonischem Altbaucharme, hochwertigster Ausstattung und urbaner Premiumlage – ein elegantes Zuhause für höchste Ansprüche im Herzen Wiens.

ALLGEMEINE INFORMATIONEN

Kaufpreis: EUR 479.000,--

Provision: 3 % vom Kaufpreis zzgl. 20 % USt

Käuferprovision: zahlbar ausschließlich bei Kaufvertragsabschluss

KONTAKT

Wollen Sie Ihren Wohntraum verwirklichen?

Frau **Ursula Rabas**

? Immobilien@rabas.wien

? 0676 528 55 27

steht Ihnen jederzeit sehr gerne für Fragen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

HINWEISE

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 DSGVO ohne Zustimmung des Immobilienmaklers bzw. des

Verkäufers/Vermieters nicht gestattet.

Im Falle eines Kaufvertrages werden sämtliche Nebenkosten (Grunderwerbsteuer, Eintragungsgebühr, Vertragserrichtung, Notar- und Grundbuchkosten sowie Finanzierungskosten etc.) vom Käufer getragen. Es gilt die aktuelle Nebenkostenübersicht.

Da wir mit dem Verkäufer eine regelmäßige Geschäftsbeziehung unterhalten, besteht ein wirtschaftliches Naheverhältnis.

BEFRISTETE GEBÜHRENBEFREIUNG – BEI EIGENNUTZUNG (HAUPTWOHNSITZ)

Wer aktuell den Traum vom Eigenheim verwirklicht, profitiert in Österreich von einer befristeten staatlichen Gebührenbefreiung – jedoch nur bei Kaufverträgen mit Abschluss bis **30.06.2026**.

Ihre Vorteile:

- 0 % Grundbuchseintragungsgebühr (statt 1,1 %)
- 0 % Pfandrechtseintragungsgebühr (statt 1,2 %)
- Gültig für die ersten EUR 500.000,-- der Bemessungsgrundlage
- Potenzielle Ersparnis: bis zu ca. EUR 10.580,--

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 <2.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap