



Inserat ID: 174402

erstellt am : 28.09.2025

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 399000€

Straße: Siebenbrunnengasse

1050 Wien, Margareten

Wien Österreich

Wohnfläche: 64.75m²

Nutzfläche: 96.75m²

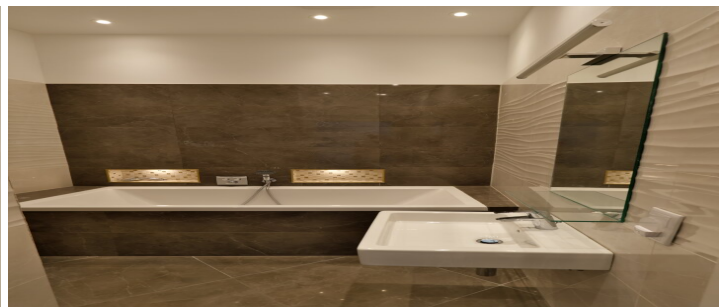
Kontaktinformationen:

Peter Lasek

Tel:

peter.lasek@gelas.at

3-Zimmer + 32 m²-TERRASSE neben neuer U2-Station Reinprechtsdorfer Straße



1050 Wien, Siebenbrunnengasse - neben Siebenbrunnenplatz und Reinprechtsdorfer Straße (neue U2-Station)

Diese generalsanierte hochwertig sanierte Terrassenwohnung liegt im 1. Liftstock in einem saniertem Altbau. Wohnzimmer südseitig, Terrasse nordwestseitig.

Sie hat 64,75 m² und besteht aus einer Wohnküche mit 23,42 m², 2 Zimmer (10,72 + 15,13 m²), Terrasse mit 32 m², einem Vorzimmer und einem kompakten Badezimmer. Extra Toilette.

Eine Qualitäts-Küche ist mit SIEMENS-Geräten ausgestattet: Backofen, Mikrowelle, Dunstabzugshaube, 4er-Ceranfeldherd, Kühlschrankkombination mit Gefrierschrank. Die Kochinsel ist höhenverstellbar sodaß man sie wahlweise als Theke zum Frühstücken oder als Arbeitsplatte verwenden kann. (Im Inserat in unserer Homepage kann man sich ein Video davon ansehen)

Weitere Ausstattung:

Terrasse mit Eukalyptus-Belag. Frostsicherer Kaltwasseranschluß, Außenstromsteckdose, Beleuchtung

In allen Zimmern Klimaanlage, Marke LG (Splitgerät auf Terrasse) Kann wahlweise Kühlen und Heizen

Hauszentralheizung, Wärmeverteilung über Fußbodenheizung

Hochwertiger Echtholz-Parkettboden in allen Haupträumen

sehr hochwertig verfließtes Badezimmer mit Marken-Badewanne, Waschbecken, Waschmaschinenanschluss

GROHE-Armaturen

LED - Deckenspots in der ganzen Wohnung, verteilt auf mehrere Stromkreise (flächenweise schaltbar)

Toilette mit Handwaschbecken. WC-Schale mit Waschprogrammen samt Fernsteuerung: Kalt, Warm, Hochdruck, Lüften und Trocknen (Marke Geberit)

Massive Sicherheitseingangstüre mit Balkenverriegelung und Sicherheitsschloß

Videogegensprechanlage (Wer steht vor dem Haustor?)

Anschlüsse für Telekabel doppelt, links und rechts in der Wohnküche und jeweils in den anderen Zimmer

Alle Anschlüsse verkabelt für professionelle Alarmanlage

Waschmaschinenanschluß

trockenes Kellerabteil im Eigentum

Einen allgemeinen Fahrradabstellbereich gibt es auch im Keller (großer Lift fährt bis Keller).

Unmittelbar daneben entsteht gerade die neue U2-Station "Reinprechtsdorfer Straße", was den Wert der Wohnung künftig bedeutend erhöhen wird.

Der Siebenbrunnenplatz, der ebenfalls einladend umgestaltet wird, liegt auch gleich daneben über der Reinprechtsdorfer Straße. Die Reinprechtsdorfer Straße mit ihren vielen Geschäften und Gastronomieangeboten ist nur 30 m vom Hautor entfernt.

Monatliche Kosten dzt. insgesamt: ? 312,57

Betriebskostenkonto: ? 138,26

Liftbetriebskostenkonto: ? 40,80

Rücklage: ? 115,60

MwSt.: ? 17,91

Hinzu kommen noch monatliche Akontos i. H. v. ? 120,58 (inkl. MwSt.) für Heizkosten und Warmwasser

Kaufpreis: ? 399.000 geldlastenfrei

Kaufnebenkosten:

Grunderwerbsteuer 3,5%

Eintragungsgebühr 1,1 % (Kann bei Hauptwohnsitzverwendung entfallen)

Vertragserrichtung und Treuhandchaft 1 % + 20 % USt des Kaufpreises + Beglaubigungskosten oder Kosten Ihres Notars

Beratung und Besichtigung sind kostenlos, nur bei Abschluss eines Kaufvertrages wird unser übliches Maklerhonorar in Höhe von 3 % des Kaufpreises zzgl. 20% USt. in Rechnung gestellt.

Für weitere Fragen oder um eine Besichtigung zu vereinbaren (auch am Wochenende), rufen Sie unverbindlich 0676/5060039, Herr Peter Lasek.

BITTE BEACHTEN SIE, DASS WIR AUFGRUND DER NACHWEISPFLICHT GEGENÜBER DEM EIGENTÜMER NUR ANFRAGEN MIT VOLLSTÄNDIGER ANGABE DES NAMENS, DER ANSCHRIFT UND DER TELEFONNUMMER BEARBEITEN KÖNNEN

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

<100m Apotheke <200m Klinik <775m Krankenhaus <625m Kinder &

Schulen Schule <75m Kindergarten <150m Universität <625m Höhere Schule

<700m Nahversorgung Supermarkt <75m Bäckerei <100m Einkaufszentrum

<900m Sonstige Geldautomat <75m Bank <75m Post <400m Polizei

<350m Verkehr Bus <100m U-Bahn <75m Straßenbahn <650m Bahnhof

<700m Autobahnanschluss <3.300m Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle:

OpenStreetMap

Eckdaten

Wohnfläche: 64.75m²

Nutzfläche: 96.75m²

Zimmer: 3

Bäder: 1

Nutzungsart: Privatimmobilie

Heizungsart: Zentral

hwbwert: 24.8m²

hwbklasse: Am²

fgeewert: 0.66m²

fgeeklasse: A+m²

Preisinformationen

Kaufpreis: 399000€

Nebenkosten: 138.26€

Kontaktinformationen

Vorname: Peter

Nachname: Lasek

E-Mail: peter.lasek@gelas.at