



#0001006797

Liebevoll sanierte 3-Zi Eigentumswohnung nahe Belvedere

1030 Wien



Kaufpreis: 390.000,00 €

Wohnfläche: 74,54 m²

Zimmer: 3

IHR BETREUER



Mag. Nataliya Maystruk
Immobilientreuhänderin (Maklerin)
Raiffeisen Immobilien Vermittlung
nataliya.maystruk@riv.at
+43 664 60 517 517 39





BESCHREIBUNG

Diese gemütliche, sanierte und ruhige Wohnung befindet sich in Gerlgasse, nur ca .5 Gehminuten von Belvedere entfernt – mit guter Infrastruktur und Verkehrsanbindung in der unmittelbaren Umgebung.

Das naheliegende Umfeld hat einen sehr urbanen Charakter und verfügt über eine umfassende Nahversorgung (Apotheke, Supermärkte, Bäcker, Fitnesscenter, etc.) sowie eine große Auswahl an Gastronomiebetrieben.

Die Wohnung liegt im 5.OG - mit Lift! - eines 6-geschossigen Neubauhauses aus dem Jahre 1961 – und ist sehr hell und ruhig.

Geräumiges Wohnzimmer + separate Küche mit Essplatz + Badezimmer + Schlafzimmer + Kinderzimmer/Arbeitszimmer + großer Vorraum + Toilette + Kellerabteil
Wohnnutzfläche ca. 4 m² + Kellerabteil

Durch den praktischen Grundriss sind alle Räume separat begehbar und die Wohnung wird mit einer Gasetagenheizung beheizt.

Hier können Sie die Ruhe und Gelassenheit genießen und gleichzeitig die Vorzüge einer sehr guten Infrastruktur in der naheliegenden Umgebung nutzen.

Liegenschaft:

SEHR GUTE RAUMAUFTeilUNG:

- + geräumiger Vorraum
- + großzügiger heller Wohnraum
- + separate Küche
- + Schlafzimmer
- + Kinder-/Arbeitszimmer
- + Badezimmer mit Badewanne
- + separate Toilette
- + praktischer Abstellraum
- + nützliches Kellerabteil
- + Waschküche im Haus

Kaufpreis lastenfrei: € 390.000,-
zuzüglich Kaufnebenkosten.



Raiffeisen Immobilien ist exklusiv mit der Vermittlung beauftragt.

Nebenkosten bei Kaufvertrag:

3% Maklerhonorar zzgl. 20% USt

3,5% Grunderwerbsteuer

1,1% Grundbuchseintragungsgebühr

Kosten der Vertragserrichtung und grundbücherlichen Durchführung nach Vereinbarung (auf Basis Tarifordnung des jeweiligen Urkundenerrichters).

Für weitere Informationen sowie Vereinbarung eines Besichtigungstermins steht Ihnen Frau Nataliya Maystruk unter der Mobilnummer 0664 / 60 517 517 39 oder per Email an nataliya.maystruk@riv.at gerne zur Verfügung.

*** Aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer ersuchen wir um Verständnis, dass nur Anfragen mit vollständigem Namen, Adresse und Telefonnummer bearbeitet werden können! ***



AUSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

EIGENSCHAFTEN



Objektkategorie	Apartment-Wohnung
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Eigentumsform	Wohnungseigentum

FLÄCHEN

Wohnfläche ca. 75 m²

ENERGIEAUSWEIS

Vorhanden

Ausstellungsdatum	13.12.2018
Gültig bis	12.12.2028
HWB-Wert (KWh/m ² /a)	93,24
HWB Klasse	 C
fGEE Wert	2,08
fGEE Klasse	 D

AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	3
Bäder	1
Toiletten	1
Schlafzimmer	2



KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN

BASISKOSTEN

Kaufpreis	390.000,00 € inkl. USt.
-----------	-------------------------

LAUFENDE KOSTEN

Betriebskosten	95,89 € inkl. 10% USt.
----------------	------------------------

Reparaturrücklage	63,96 € inkl. USt.
-------------------	--------------------

Betriebskosten Lift	11,03 € inkl. 10% USt.
---------------------	------------------------

Sonstige Kosten	34,06 € inkl. USt.
-----------------	--------------------

GESAMTKOSTEN

Monatliche Kosten	204,94 € inkl. USt.
-------------------	---------------------

Gesamtkaufpreis	390.000,00 € inkl. USt.
-----------------	-------------------------

Kaufprovision	3% zzgl. 20% USt.
---------------	-------------------

FINANZIELLE INFORMATIONEN

Stand Reparaturrücklage	252.000,00 €
-------------------------	--------------

Reparaturrücklage Stichtag	31.10.2022
----------------------------	------------



LAGE UND UMGEBUNG

SEHR GUTE INFRASTRUKTUR UND NAHVERSORGUNG:

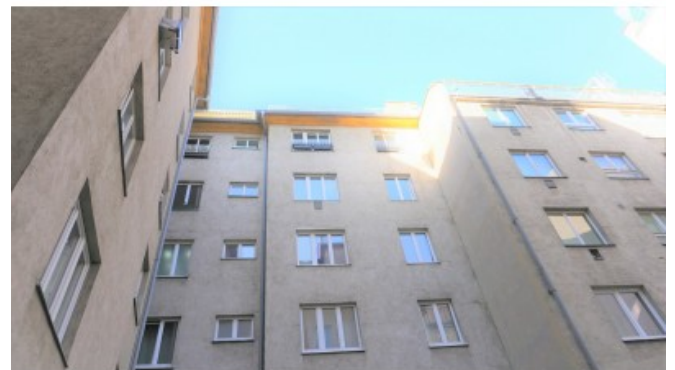
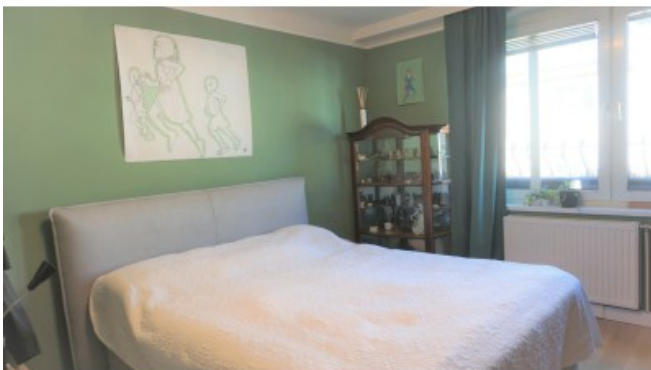
- + Kindergärten, Schulen, HTL, HAK
- + Supermärkte, Bäckereien
- + Kaffeehäuser und Gastronomie
- + Schloß Belvedere, Schweizer Garten, Familienbad Schweizergarten
- + Wiener Gesundheitsverbund - Klinik Landstraße

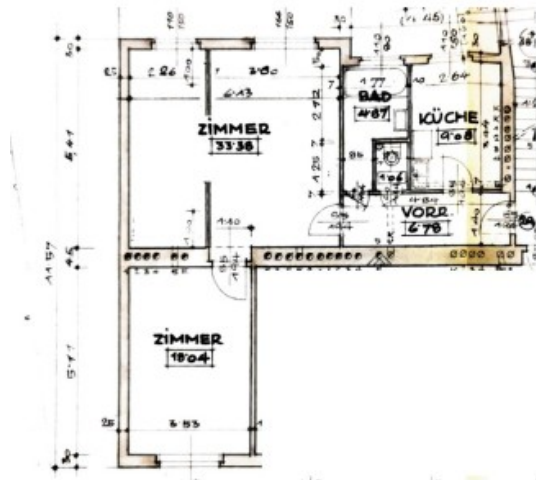
AUSGEZEICHNETE VERKEHRSANBINDUNG:

- + Strassenbahn Linien 1,0 (2Min Fußweg), 71 (5 Min zu Fuß)
- + S-Bahn Station Rennweg (5 Min. Fußweg)
- + ÖBB Bahnhof Wien Quartier Belvedere (10 Min Fußweg)
- + Busterminal Südtirolerplatz (19 Min zu Fuß, bzw. 11 Min mit Öffis)
- + Wien Hauptbahnhof (15 Min Fußweg, bzw. 7 Min mit Öffis)
- + Nachtbus N71
- + Auto:
Rennweg Richtung Zentrum
Landstraßer Gürtel Richtung Autobahn A23.



GALERIE





LINKS UND DOWNLOADS

[Detailinformationen](#)

[Grundriss](#)

