

Dr. Vospernik Immobilien GmbH

Seidlgasse 19

A-1030 Wien

Tel: +43 (0)1 / 718 48 02

Fax: +43 (0)1 / 718 48 02-90



Daniela Erlach

☎ +43 699 / 119 422 29

📞 +43 (0)1 / 718 48 02

✉ erlach@immovos.at

Datum: 18. 08. 2022

***ERSTBEZUG MIT TERRASSE - EINHEITEN AB 32 M2 BIS 42 M2



ÜBERBLICK

Objekt ID:	41072
Bundesland:	Wien
Bezirk:	Wien 5.,Margareten
Ort:	Wien 5.,Margareten
Verkehrsanbindung:	U 4, Autobusse 12A, 13A, 14A und 59A

KOSTEN

Preis:	€ 165.000,00
Betriebskosten (ex. USt):	€ 66,28
mtl. Kosten (inkl. USt.):	€ 79,54
Provision:	3.00% + 20% USt

FLÄCHEN

Wohnfläche ca.:	32,81 m ²
Nutzfläche ca.:	40,02 m ²
Terrassenfläche ca.:	7,21 m ²

DETAILDATEN

Verfügbar ab:	Kaufvertrag
----------------------	-------------

ERSTBEZUG MITTEN IN MARGARETEN
 NUR NOCH 5 EINHEITEN VERFÜGBAR
 STUDIOS MIT TERRASSEN UND GARTEN oder im
 HOCHPARTERRE MIT BALKONEN
 GEEIGNET FÜR ANLEGER UND ENDNUTZER -
 GEWERBLICHES WOHNEN
 IHR EIGENER GESCHÄFTSSTANDORT IN 1050

TOP 5.02 im Gartengeschoß
 Der Kaufpreis versteht sich zzgl. 20 % USt
 Der Kaufpreis für Endnutzer beträgt: € 181.500,-

Die verfügbaren Büro- oder Ordinationsflächen erstrecken sich von ca. 33 bis zu 257 m² und offerieren teilweise imposante Raumhöhen, welche dem Objekt ein besonders luftiges Ambiente in den Aufenthaltsräumen verleiht. Die hochwertige Ausstattung inkludiert beispielsweise Fußbodenheizung, Parkettboden und Kühlung. Derzeit können die Wünsche von Kaufinteressenten noch berücksichtigt werden. Fitnessraum und Fahrradabstellraum können von allen Eigentümern der Liegenschaft genutzt werden. Direkt in der hauseigenen Garage können auch

Anzahl Terrassen:	1
Bäder:	1
Anzahl WCs:	1
Alter:	Altbau
Heizwärmebedarf:	29,43 kWh/m ² /Jahr
fGEE:	0,859
Boden:	Parkett
Boden:	Fliesen

Ausstattung: Barrierefrei, Lift, Tiefgarage, Kabel Sat TV, Wellnessbereich, Fahrradraum, Isolierfenster, Gartennutzung;

Autoabstellplätze erworben werden.

Verschiedene Baukörper welche in den Jahren 1914 und 1950 erbaut wurden.

Gute Infrastruktur: Supermärkte, Bäcker, Apotheken, Trafiken, Gasthäuser, Cafés

Lebensqualität durch zahlreiche kleine Parks und Schanigärten

Durch die zentrale Lage des fünften Bezirks sind viele innerstädtische Ziele rasch zu Fuß und mit dem Fahrrad erreichbar. So sind es z. B. mit dem Rad nur sieben Minuten zum Naschmarkt, sechs Minuten zum John-Harris-Fitnessstudio und vier Minuten zum Hauptbahnhof. Zu Fuß sind Supermarkt, Bäckerei, Apotheke und zahlreiche Restaurants in weniger als fünf Minuten erreichbar. Auch das Zentrum des Bezirks, der Margaretenplatz mit seinen zahlreichen kleinen Shops, und das Schlossquadrat als gastronomischer Hotspot liegen nur wenige Minuten entfernt.

Beste öffentliche Verkehrsanbindung über die U-Bahn-Linie U4, vier Straßenbahnlinien (1, 6, 18, 62), die Autobuslinien 12A, 13A, 14A und 59A sowie die S-Bahn, die Badner Bahn und den Hauptbahnhof + Mit der jetzt beginnenden Erweiterung der Linie U2 entsteht die erste U-Bahn-Station im Herzen von Margareten (Station: Reinprechtsdorfer Straße/Bacherplatz)

HOCHWERTIGE AUSSTATTUNG - SCHLÜSSELFERTIGE ÜBERGABE!

- *Parkettböden, großformatige Fliesen im Bad
- *Fußbodenheizung
- *außenliegender Sonnenschutz
- *Videosprechanlage
- *Klimaanlage
- *Sicherheitstüre

Die Grüngestaltung des Innenhofs, angrenzende Grünflächen, der Kleinkinderspielplatz sowie der angrenzende Kinder- und Jugendspielplatz machen die Objekte besonders attraktiv. Im gemeinsamen Fitnessbereich können Sie jederzeit trainieren. Eine dreigeschoßige Tiefgarage im Eigentum bietet Platz für 133 Pkw- und 10 Motorradstellplätze. Es werden genügend Fahrradabstellplätze und Fahrradräume sowie Kinderwagenabstellräume angeboten.

Optional: Tiefgaragenstellplatz: KP: € 25.900,- zzgl. 20 % USt, Endnutzerpreis: € 27.800,-

Kosten:

Grundbucheintragungsgebühr: 1,1 %
Grunderwerbsteuer: 3,5 %
Vertragserrichtungskosten: 1,2 % + 400,- EUR (zzgl.
20% USt) für Anwalt & 400 EUR (inkl. USt) für Notar
3,6 % Provision inkl. 20 % USt

Energieausweis Bauteil A HWB 70,49/fGEE 0,875
Energieausweis Bauteil B HWB 55,54/fGEE 0,642
Energieausweis Bauteil C HWB 29,43/fGEE 0,859

Daniela Erlach
erlach@immovos.at
Tel. 069911942229





