

**Erstbezug nach Sanierung: helle Altbau - Wohnung im 2.  
Liftstock mit schönem Ausblick. Bestlage bei U4  
Friedensbrücke - Donaukanal ums Eck**



Wohnzimmer

**Objektnummer: 1609\_42424**  
**Eine Immobilie von RE/MAX First**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1090 Wien
<b>Baujahr:</b>	ca. 1900
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	48,22 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	2,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 83,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 1,94
<b>Kaufpreis:</b>	336.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	
	3.00 %

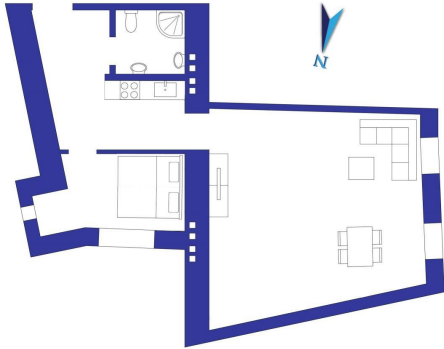
## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Monika Mansoory**

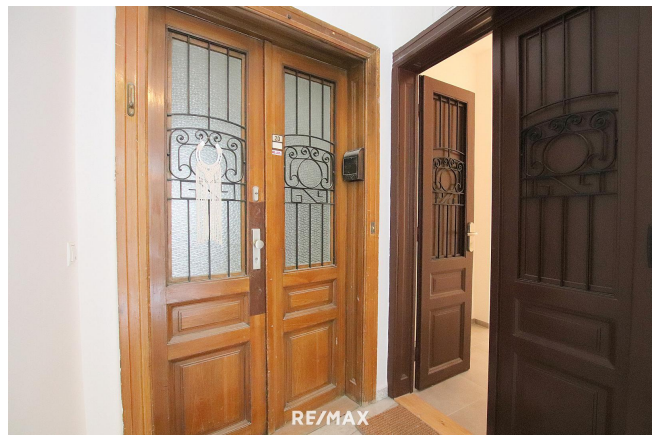
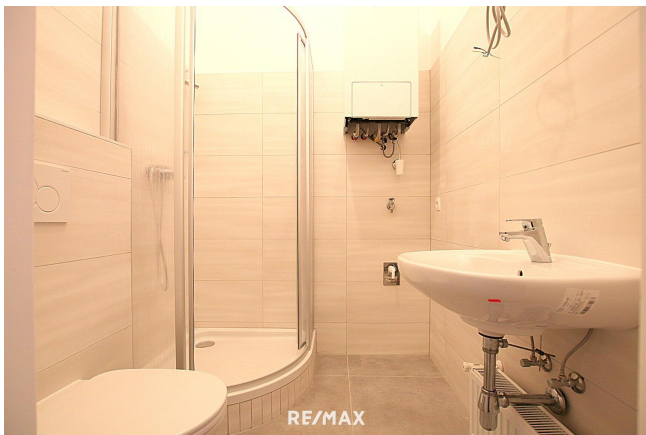
RE/MAX First  
Hietzinger Hauptstraße 22/D/9  
1130 Wien, Hietzing

T +43/1/9971000 1000



9. Spittelauer Platz - Grundriss mit Möblierungsvorschlag- Skizze ohne Gewähr









## Objektbeschreibung

**Eine helle Altbau - Wohnung in ruhiger, zentraler Bestlage mit toller Infrastruktur. Erstbezug nach Sanierung! A bright apartment in an old Vienna-building in a quiet, central prime location with a great infrastructure! First move in after renovation!** Ein Single - Hit in einer gefragten Lage. Die Wohnung wurde gerade sehr saniert und kann sofort bezogen werden. Das großzügige Wohnzimmer besticht mit einem weiten Ausblick zum begrünten Spittelauer Platz und auf die umliegende wunderschöne Altbauhäuser. Dank den hohen Decken und dem klassischen Fischgrät - Parkettboden spürt man hier ganz besonders den typischen Wiener- Altbau-Flair. Bei der umfassenden Sanierung wurden die Fenster des Wohnzimmer ausgetauscht (3-fache Verglasung mit sehr gutem Isolierwert), neuer Parkettboden (bzw. Fliesen im Bad und im Vorzimmer) verlegt, die komplette Ausstattung des Badezimmers erneuert, neue Anschlüsse für die Küche gelegt und natürlich wurden alle Wände frisch ausgemalt. Gleich beim Eingang befindet sich das Badezimmer mit einer Duschkabine, WC, Waschbecken, Waschmaschinenanschluss und einer modernen Therme. Über den Vorraum (mit Anschlüssen für die Kochzeile) gelangt man zum kleinen, hofseitigen Kabinett mit einem großen Fenster und zum großzügigen, hellen Wohnzimmer mit einem tollen Ausblick. Beliebte Lage, ca. 200m von der U4 Station Friedensbrücke und Promenade am Donaukanal, ca. 5 Minuten vom Liechtensteinpark und 10 Minuten zum Augarten, mit bester Infrastruktur der gefragten Gegend. In direkter Umgebung sind alle Geschäfte, nicht nur des täglichen Bedarfs zu finden: mehrere Supermärkte, kleinere Lebensmittelhändler, viele Cafés und Restaurants mit internationaler Küche, Nahversorger, Boutiquen, Schulen, Ärzte, Fitnessclubs und vieles mehr. Auch die öffentliche Verkehrsanbindung ist hervorragend - U-Bahn und Straßenbahn Stationen sowie Franz-Josefs Bahnhof liegen praktisch "ums Eck". Die Wohnung bietet eine zentrale Stadtlage und gleichzeitig viele Möglichkeiten für Freizeit- und Sportaktivitäten am **Donaukanal** und in den nah gelegenen **Parks wie Liechtensteinpark und Augarten**. Das schöne Haus in dem typischen Altbau stil ist sehr gut erhalten, mit vielen liebevollen Details der Architektur aus der Wiener Gründerzeit. Das Reparaturfond ist gut gefüllt und die monatlichen Betriebskosten fallen relativ niedrig aus. Nutzen Sie die Gelegenheit sich mit dieser schönen, außergewöhnlichen Wohnung in einer besonderen Lage den Traum von eigenen vier Wände zu erfüllen und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin! Für Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung! **Raumaufteilung:** \* Wohnzimmer ca. 28m<sup>2</sup> \* Kabinett \* Vorraum mit Küchenzeile-Anschlüssen \* Badezimmer mit Duschkabine, WC, Waschbecken, Waschmaschinenanschluss, Kombitherme \* Parkettboden im Wohnzimmer und Kabinett, Fliesen im Vorraum/ Küche und im Bad \* 2. Liftstock (Altbau mit Erdgeschoß, Hochparterre, Mezzanin, 1.Stock = entspricht 4. Stock eines Neubaus) **Ausgezeichnete Verkehrsanbindung:** + U-Bahn: U4-Station Friedensbrücke + Straßenbahn 5,33,1 + S-Bahn S4 und Regionalzüge **Infrastruktur:** + Banken, Post + Supermärkte, Bäckereien + Kaffeehäuser, Gastronomie + Boutiquen, Fachgeschäfte + Volksschule, Kindergarten, Gymnasien (Erich-Fried Real Gymnasium, Brigittenauer Gymnasium am Augarten, Lauder Chabad Campus) **Lage:** + zentral im **9. Wiener Bezirk** + unmittelbare Nähe zum **Donaukanal und Augarten** - einer der grünsten Viertels Wiens + schneller Anschluss auf A22 Bei weiterem Interesse sende ich Ihnen sehr gerne relevante Unterlagen



zur Wohnung (Nutzwertgutachten, Versammlungsprotokoll, Wohnungseigentumsvertrag, Grundbuchauszug usw.). Wenn Sie sich entscheiden die Immobilie zu kaufen, begleite ich Sie gerne durch die Kaufprozedur, vom Kaufanbot bis zur Übergabe der Wohnung. Unsere zuverlässigen Partner unterstützen Sie gerne auch bei der Finanzierung Ihres Traumobjekts und finden die besten Konditionen für Sie. Und wenn Sie Ihre Immobilie verkaufen wollen, dann berate ich Sie gerne bei der Bewertung Ihrer Immobilie! ALLGEMEINES Die Angaben beruhen auf Informationen des Auftraggebers und sind ohne Gewähr. Es wird auf die Doppelmaklertätigkeit und auf das Bestehen eines wirtschaftlichen Naheverhältnisses zum Abgeber hingewiesen. Nebenkosten: Grunderwerbssteuer: 3,5% des Kaufpreises Grundbucheintragungsgebühr: 1,1% des Kaufpreises (bei Erfüllung bestimmter Voraussetzungen ist eine Befreiung möglich) Käuferprovision: 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt. Die vertragliche und treuhändige Abwicklung erfolgt ausschließlich durch die Rechtsanwaltskanzlei Sokolski + Madany, 1090 Wien (Kosten: 1,5% des Kaufpreises zzgl. 20% USt. + Barauslagen). Wir ersuchen Sie um Verständnis, dass wir von Ihnen vor der Zusendung des Exposés die Bestätigung des sofortigen Tätigwerdens sowie die Aufklärung des Rücktrittsrechtes gemäß FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz) benötigen. Nach Ihrer schriftlichen Anfrage erhalten Sie die entsprechenden Unterlagen von uns, um deren Bestätigung wir Sie durch Klicken auf „Angebot öffnen“ bitten. Anschließend freuen wir uns über eine Terminvereinbarung. Kraft bestehenden Geschäftsgebrauchs können wir als Doppelmakler tätig sein. Die Angaben beruhen auf Informationen der Eigentümerin und/oder Dritter und sind daher ohne Gewähr. Änderungen vorbehalten!

Für detaillierte Auskünfte und Besichtigungswünsche stehe ich gerne zur Verfügung:  
m.mansoor@remax-first.at; Tel. +43 699 17150249. Bewertung Ihrer Immobilie?  
Unverbindlich unter: m.mansoor@remax-first.at

---

---