

**Luxuriöse Wohlfühloase in Margareten! Direkter  
Lift-Zugang, barrierefrei!**



Balkon

**Objektnummer: 0001008956**

**Eine Immobilie von Raiffeisen Immobilien Vermittlung**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1050 Wien
<b>Baujahr:</b>	1930
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Wohnfläche:</b>	195,52 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 98,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,49
<b>Kaufpreis:</b>	1.790.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	290,67 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises plus 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Nataliya Maystruk**

Raiffeisen Immobilien Vermittlung Ges.m.b.H  
Friedrich-Wilhelm-Raiffeisen-Platz 1  
1020 Wien

T +43517517









## Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt eine ca. 195 m<sup>2</sup> große Wohnung mit ca. 18 m<sup>2</sup> Balkon im 3. Liftstock mit Ausblick über den Dächern der historischen Altstadt Wiens. Ein idealer Rückzugsort vom lebhaften Treiben und Geschäftsleben.

Der fünfte Bezirk bietet eine ideale Infrastruktur mit Geschäften, Restaurants, Cafés, Shops, Ärzten, Apotheken sowie einem vielfältigen Kultur- und Kunstangebot. Theater, Museen und viele weitere kulturelle Einrichtungen sind gut erreichbar.

Diese spektakuläre Wohnung befindet sich unweit der Wiedner Hauptstraße.

Auf dem großzügigen Balkon genießen Sie einen herrlichen Ausblick über die Dächern Wiens. 2 Schlafzimmer mit angrenzendem Bad, ein großzügiger Wohn-Essbereich sowie ein weiteres Gäste-/Arbeitszimmer sind nur ein paar der Vorzüge, die diese Wohnung zu bieten hat.

Besonderheiten dieser Wohnung im klassischen Altbau auf einen Blick:

- + Lage, Lage, Lage!
- + hochwertige Einbaumöbel
- + geräumiges Badezimmer mit Dusche und Badewanne
- + Kamin möglich!
- + Balkon
- + moderne Küche
- + Abstellraum
- + Garderobe
- + große Fenster
- + hohe Türstöcke ausgestattet mit Schiebetüren und Edelstahlrahmen
- + direkter Liftzugang, , barrierefrei!

Der ca. 18 m<sup>2</sup> große Balkon mit Markise und kühlendem Sprühnebel sorgt an heißen Tagen für angenehmes Klima.

Nebenkosten bei Kaufvertrag:

3% Maklerhonorar (Bemessungsgrundlage Kaufpreis netto) zzgl. 20% USt

3,5% Grunderwerbsteuer (Basis Kaufpreis brutto)

1,1% Grundbuchseintragungsgebühr (Basis Kaufpreis brutto)

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](mailto:nataliya.maystruk@riv.at) gerne zur Verfügung.

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