

**Saniertes 3 Zimmer 90m<sup>2</sup> Altbaujuwel | Lift | hofseitiger  
Balkon | perfekte Lage**



Hausansicht

**Objektnummer: 1609\_42481**  
**Eine Immobilie von RE/MAX First**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1030 Wien
<b>Baujahr:</b>	ca. 1900
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	90,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Keller:</b>	6,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 9,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,69
<b>Kaufpreis:</b>	575.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

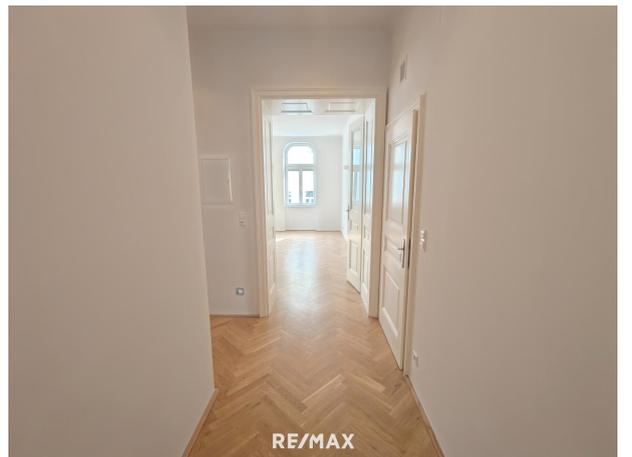
3.00 %

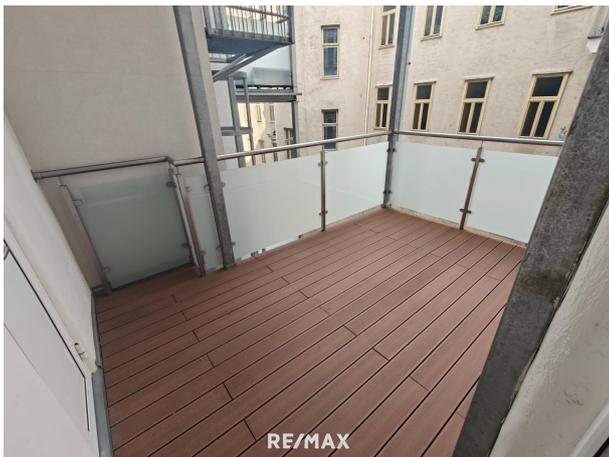
## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Georg Mayer**

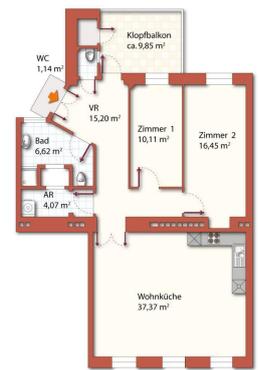
RE/MAX First  
Hietzinger Hauptstraße 22/D/9  
1130 Wien, Hietzing



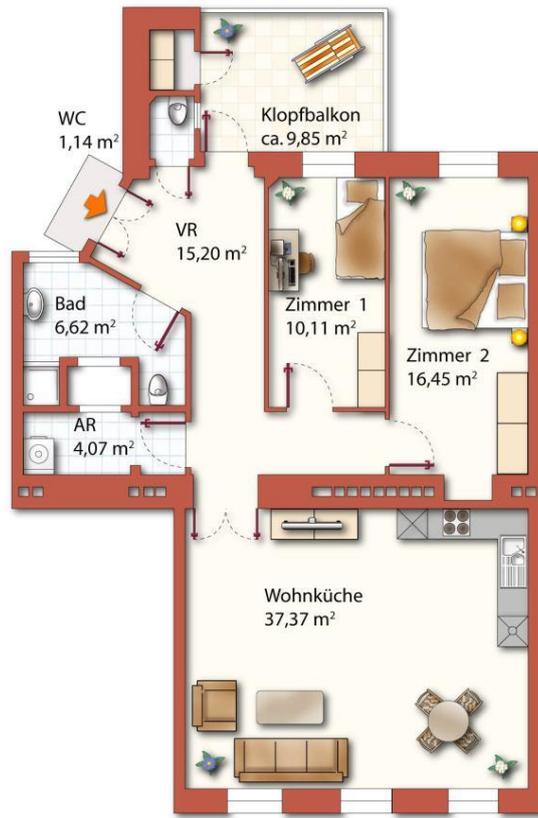








RE/MAX



RE/MAX

## Objektbeschreibung

Bitte buchen Sie Ihren Besichtigungstermin bequem online hier:

<https://www.remax.at/de/1609-42481>

**Willkommen in der Boerhaavegasse - benannt nach Herman Boerhaave, \* 31. Dezember 1668 Voorhout bei Leiden, Niederlande, † 23. September 1738 Leiden, Niederlande, Mediziner, Botaniker, Chemiker.**

Dieses wunderschöne Gebäude wurde um die Jahrhundertwende gebaut und die Wohnungen vor ca. 10 Jahren von einem Bauträger komplett saniert. Der Verkäufer lässt die Wohnung gerade renovieren, damit sie wieder in vollem Glanz erstrahlt!

Hier findet der Altbauliebhaber alles was er sucht - eine großzügige & helle 3 Zimmer Wohnung, einen vom Bauträger eingebauten Lift, der exklusiv mit Schlüssel zu bedienen ist, einen ebenfalls nachträglich ergänzten hofseitigen Balkon, sowie herrliche Parkettböden in Kombination mit großen weißen Flügeltüren!

Sie betreten die Wohnung im 2ten Stock, finden links eine separate Toilette und den Ausgang zum Balkon der über einen eigenen Stauraum verfügt; rechts betreten sie das große mit Eckbadewanne und einladender Dusche sowie großem Waschtisch ausgestattete Badezimmer, weiters mit einer zusätzlichen Toilette. Das Vorzimmer bringt sie zu den beiden ruhig hofseitig orientierten Schlafzimmern bzw. Arbeitszimmer oder Kinderzimmer, sowie in die herrlich große und einladende Wohnküche mit sonnigem Essplatz!

### **Die Raumaufteilung sieht wie folgt aus:**

Vorzimmer: ca. 15 m<sup>2</sup>

WC: ca. 1,2 m<sup>2</sup>

Badezimmer: 8 m<sup>2</sup>

Schlafzimmer 1: 16.5 m<sup>2</sup>

Schlafzimmer 2 / Kinderzimmer: ca. 10 m<sup>2</sup>

Wohnküche mit Essplatz: 37.5 m<sup>2</sup>

Abstellraum: ca. 3 m<sup>2</sup>

Balkon: ca. 9 m<sup>2</sup>

**Die laufenden monatlichen Kosten betragen für Betriebskosten inkl. Rücklage nur 332,00 EUR!**

## **Gebührenbefreiung beim Immobilienkauf**

Profitieren auch Sie als Eigennutzer von der aktuellen Aktion - seit dem 1. Juli 2024 können Käufer:innen bis 500.000 Euro von Grundbuch- und Pfandrechteintragungsgebühren befreit werden. Die Befreiung gilt für Kaufverträge ab April 2024, wobei der Antrag für die Eintragung im Grundbuch zwischen dem 1. Juli 2024 und dem 30. Juni 2026 gestellt werden muss - das sind in diesem Fall bis zu ca. 12.000 EUR!

\*) Bei diesem Preis handelt es sich um einen Richtpreis, der sich sowohl nach unten als auch nach oben verändern kann. Vorbehaltlich Annahme durch den Abgeber!

**Sehr gerne unterstütze ich Sie auch beim Thema Finanzierung und mache Ihren Wohntraum wahr!**

### **Lage & Infrastruktur:**

Die ruhige Lage, neben dem belebten Rennweg und die perfekte Infrastruktur in unmittelbarer Nähe, ist einfach phantastisch und rundet ein perfektes Wohnpaket ab. In Gehweite finden Sie die S-Bahnstation Rennweg, die Strassenbahnlinie 71, sowie die Buslinie 77A. Weiters unzählige Geschäfte des täglichen Gebrauchs, wie einen Billa, einen Europsar und viele viele mehr. Lt. Angaben der Verkäufer, kann in unmittelbarer Nähe ein Garagenplatz angemietet werden.

Alle Angaben beruhen auf Informationen und übermittelten Unterlagen des Verkäufers. Wir informieren darüber, dass wir als Doppelmakler für Käufer und Verkäufer tätig sind.

---

---