

**Altbaujuwel! Generalsanierte 3-Zimmer-Wohnung mit  
hofseitiger Loggia, nur 5. Min fußläufig zur U-Bahn und zum  
Schlosspark Schönbrunn!**



Wohn- Esszimmer

**Objektnummer: 0001010923**

**Eine Immobilie von Raiffeisen Immobilien Vermittlung**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1140 Wien
<b>Baujahr:</b>	1900
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Wohnfläche:</b>	74,85 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	79,12 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	1,28 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 81,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,63
<b>Kaufpreis:</b>	498.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	153,51 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

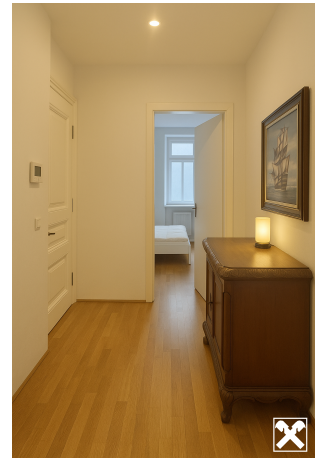
3% des Kaufpreises plus 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Nataliya Maystruk**

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

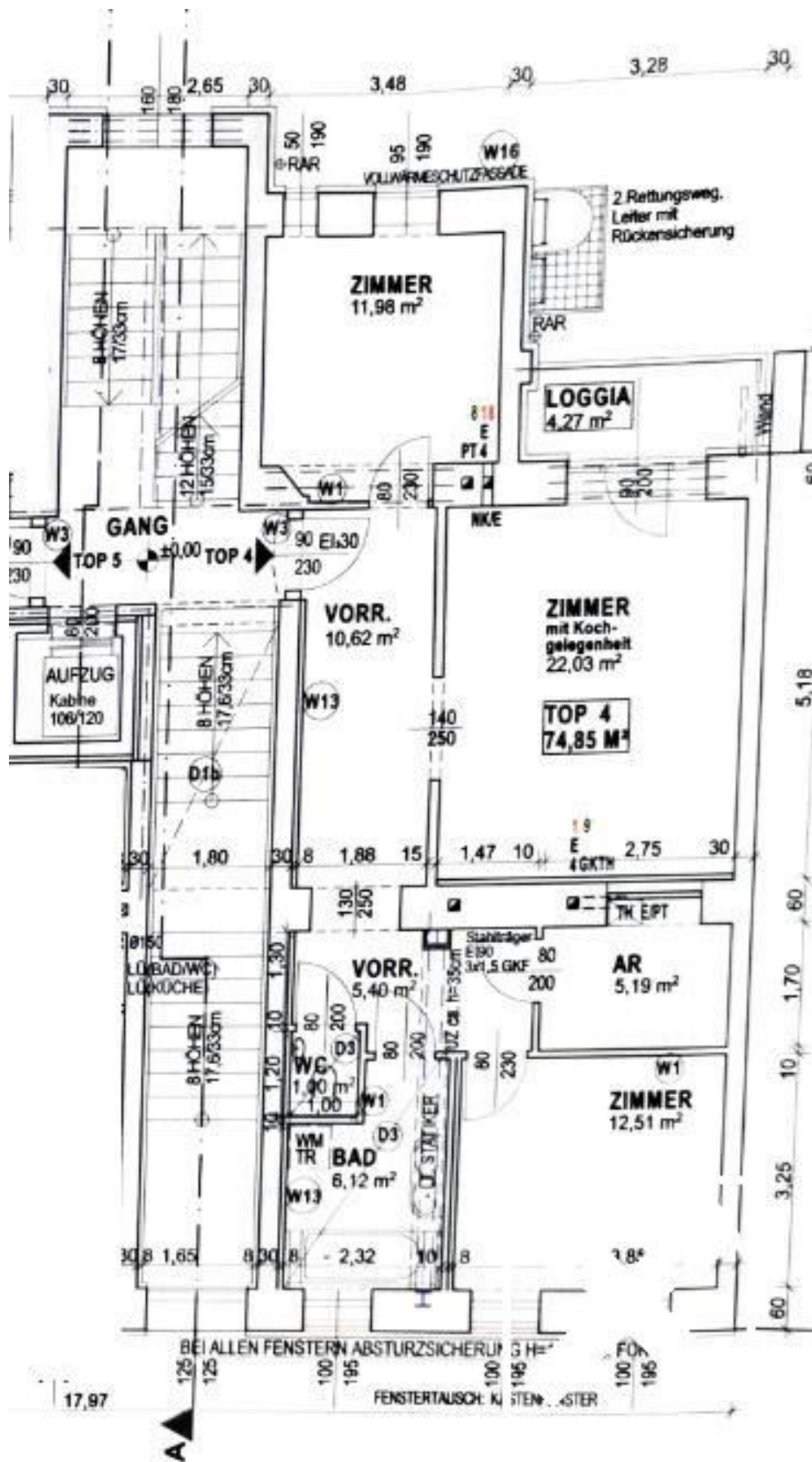












## Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt eine generalsanierte Altbauwohnung nahe Schlosspark Schönbrunn.

Die Einwanggasse befindet sich in bester Lage des 14. Wiener Gemeindebezirks. So erreichen Sie beispielsweise in nur fünf Gehminuten den Schlosspark Schönbrunn.

Die Wohnung wurde vor einigen Jahren generalsaniert und mit hochwertigen Materialien ausgestattet. Alle Leitungen und die Elektrik wurden erneuert.

Die Wohnung ist laut Plan im Erdgeschoß situiert, befindet sich tatsächlich jedoch im **Hochparterre** und bietet dadurch mehr Privatsphäre sowie einen angenehmen, leicht erhöhten Ausblick. Die Beheizung erfolgt mittels **Gastherme**, wodurch eine individuelle und effiziente Temperaturregelung gewährleistet ist.

Beim Betreten der Wohnung gelangen Sie in einen **großzügigen Vorraum**, der als zentraler Verteiler dient.

Zur **linken Seite** befindet sich das erste Schlafzimmer, ideal als ruhiger Rückzugsort.

**Geradeaus** öffnet sich das helle **Wohnzimmer mit integrierter Küche**, das durch seine gut nutzbare Raumaufteilung überzeugt und genügend Platz für Kochen, Essen und Entspannen bietet.

Auf der **rechten Seite** des Vorraums befinden sich das **Badezimmer mit Fenster** – ein wertvoller Vorteil dank Tageslicht und natürlicher Lüftungsmöglichkeit –, das **separate WC**, ein praktischer **Abstellraum** sowie ein weiteres Schlafzimmer.

Die durchdachte Raumaufteilung, die angenehme Hochparterre-Lage und die effiziente Gasetagenheizung machen diese Wohnung besonders attraktiv.

Weitere Highlights:

+ geräumiger Wohnbereich mit dem Zugang zur Loggia

+ praktischer Vorraum



- + Parkettböden
- + Topzustand nach Generalsanierung
- + absolute Ruhelage mit Stadtblick
- + Badezimmer mit Badewanne und Fenster
- + Kellerabteil.

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!