WOHNEN DAS SPASS MACHT ... INNENSTADT-NAH, ZWISCHEN STADTPARK UND BELVEDERE - OHNE PROVISION FÜR KÄUFER

U4-Stadtpark - nur wenige Minuten und ich bin Zuhause. Nach einem Blick in den Park überquere ich den sogenannten Heumarkt, husche vorbei am Gewerbehaus. Allein der Gedanke an meine bezaubernde und höchst gemütliche Wohnung gibt mir ein warmes Gefühl. Gemeinsam mit meinen/m Lieblingsmenschen kann ich dann gleich unser neues Daheim genießen. Es zaubert mir ein Lächeln ins Gesicht. Doch - soll ich zuvor noch zum Gourmet-Spar am Eck? ...

Ziemlich genau so oder ganz ähnlich stelle ich mir diese Szene vor. Ich bin gespannt, ob ich meine Vorstellung in die Realität umsetzen werde.

Jetzt will ich aber mehr über die Wohnung erfahren.
Möchten Sie mich begleiten? ...

Raumangebot und Ausrichtung
Die Wohnräume sind ostseitig ausgerichtet und blicken allesamt in Richtung Innenhof, der dem Haus zu Füßen liegt. Das helle, gut geschnittene Wohnzimmer mit Terrasse mündet im gemütlichen Essbereich. Die nahe und kompakte Durchgangsküche sorgt dafür, dass Koch und Köchin keinesfalls den Kontakt zum äußeren Geschehen verlieren. Zwei weitere Räume - Schlafzimmer, Kinder-/ Gäste-/ Arbeitszimmer, ebenfalls mit Terrassenausgang, sind flexibel einsetzbar.

Gleich zwei Badezimmer, eines davon mit Badewanne und Toilette, das zweite mit Dusche und Toilette. Die Eingangsdiele ist großzügig, der Flur breit genug für auseichend Stauraum. Ein (kleiner, versteckter) Abstellraum gibt Platz für Putzzeug, Werkzeuge udgl.

Ausstattung bis Zustand
Böden (einfacher Parkett), Fenster (Kunststoff, 2-fach verglast). Nassräume ganz Retro (original anno dazumal ;)), Die kleine hübsche Küche ist geschickt ausgestattet, gekocht wird elektrisch.

Anschluss für Waschmaschine und Trockner ist im Badezimmer. Fernwärme sorgt für Warmwasser und wohlige Raumtemperatur. Post- und Telekabelanschluss sind vorhanden.

Kellerabteil gehört zur Wohnung. Waschküche ist auch im Keller. Eine Sauna für alle Bewohner ebenfalls!

Der Energieausweis
Energieausweis aus 02-2019, Heizwärmebedarf in kWh/m².a (HWB): 96,4 : C, Gesamtenergieeffizienz (GEE): 2,44: D

Monatsvorschreibung und Rücklagen
Die monatliche Gesamtvorschreibung aktuell - ? 486,36. Darin enthalten sind neben den Hausbetriebskosten (? 264,41 inkl. Ust) die Kosten für Instandhaltung (? 109,31) sowie das Akonto für Heizung und Warmwasser (aktuell ? 112,64 - vs. im April Nachzahlung für Fernwärme aus 2023).
Laut Vorausschau 2024, datiert mit Dez. 2023 weist die angeparte Rücklage ein Guthaben von ca. ? 240.000.- aus. Jährlich kommen rund ? 92.000,- dazu. In diesem Jahr sind keine, über die laufende Instandhaltung hinausgehenden Maßnahmen geplant

Wo genau befindet sich diese Wohnung?
Im 7. Obergeschoss des Hauses in der Salesianergasse 3, in 'Wien Landstraße', dem 3. Wiener Gemeindebezirk. Direkt bei der Mündung zur Traungasse. Das Gebäude befindet sich genau in der Mitte zwischen dem allseits beliebten Stadtpark und dem Schloss Belvedere. Andersrum, zwischen Innenstadt und Botschaftsviertel oder zwischen Wien Mitte und Schwarzenbergplatz.

Recherche zum Umfeld
VERKEHR - U-Bahn, Bus, Bim
Naheliegende Anbindung: Linie 4A gleich ums Eck bei der Station Modenapark. Die U4 Station Stadtpark ist auch nur ein Katzensprung entfernt.

Ansprechpartner:
Marieluise Engelmann
Tel: 0664 857 757 1
Mail: FELIX@felix.immobilien

ObjektNr:	21 4388
Ort:	1030 Wien
Nähe:	Stadtpark, Traungasse
Wohnfläche:	96m²
Terrasse:	28m²
Zimmer:	3
zentral begehbar:	3
Bäder:	2
WCs:	2
Keller:	ja
Kaufpreis:	EUR 625.000
Betriebskosten:	EUR 264,41
Reparaturrücklage:	EUR 109,31
Heizkosten:	EUR 112,64
Vermittlungshonorar:	provisionsfrei für Käufer
Anteile:	210/14894
verfügbar:	nach Absprache
Zustand Objekt:	gut
Baujahr:	ca. 1979
Zustand Haus:	gut
Geschoßanzahl:	EG + 7
Stockwerk:	7. Stock
Lift:	vorhanden
Himmelsrichtung:	Osten
HWB-Wert:	96,4kWh/m²a
HWB-Klasse:	C
GEE-Wert:	2,44
GEE-Klasse:	D
Lage:	ausgezeichnete Stadtlage, Hoflage
Lärmbelästigung:	Ruhelage
Verkehrsanbindung:	U4, Bus 4A

Raum für Ihre persönlichen Notizen:

Weiterführender Knotenpunkt: Landstraße (U3), mit verschiedenen Schnellbahnlinien und den CAT-Terminal (City Airport Train). Die Linien 71 (Station Schwarzenbergplatz) und D (Station Schwarzenbergplatz) befinden sich im näheren Umfeld.

EINKAUF - Frühstückssemmerl und Co!
Das Frühstückssemmerl und andere Leckereien gibts, gleich ums Eck, bei Gourmet-Spar. Allgemein gute Nahversorgung inkl. Bank und Drogerie sind im Einkaufszentrum The Mall, Wien Mitte zu finden! Die erste Apotheke (Salesianerapotheke) finden Sie 100 Meter vom Haus entfernt.

BILDUNG - Schule, Kindergarten
Kinderbetreuungseinrichtungen etc. befinden sich im nahen Umfeld - bei Bedarf helfen wir gerne weiter.

Zusammenfassung aller wichtigen Kosten
Grunderwerbssteuer 3,5%, Grundbuch Eintragung 1,1% des Kaufpreises.
Vertragserrichter: RA Mag. Michael Gruner, 07, Kirchengasse 19. Kosten der Vertragsabwicklung ? 5.980,- (inkl. Ust) plus Barauslagen.
Maklerhonorar: ? 0,00 - Käufer bezahlt keine Provision.

MEINE EMPFEHLUNG:
Der richtige Weg zum Eigenheim beginnt mit der sicheren Finanzierung.
Und um ganz sicher nichts zu verpassen, starten Sie Ihre Immobilienreise am besten gleich jetzt - mit unserem langjährigen Vertrauten für Finanzierungen.
Sprechen Sie mich darauf an . . . 0664 857 757 1
Gerne vermittle ich Ihnen ein unverbindliches Gespräch mit Herrn Decker oder Frau Nahler.

Fotos zu Immobilie 21 4388

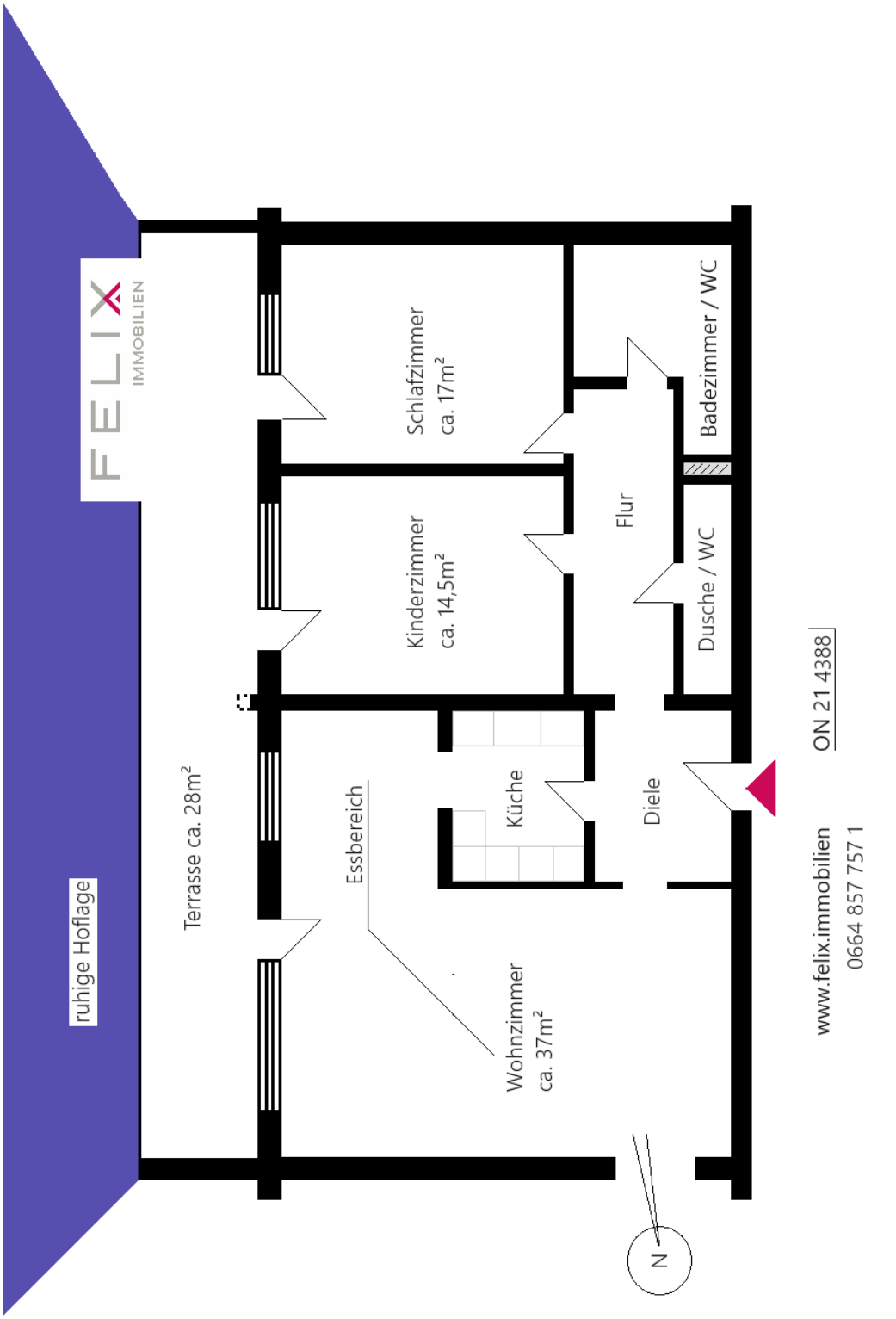
WOHNEN DAS SPASS MACHT ... INNENSTADT-NAH, ZWISCHEN STADTPARK UND BELVEDERE - OHNE PROVISION FÜR KÄUFER

F E L I X Immobilien e.U.
Mariahilferstraße 94/27, 1070 Wien

Direktlink zu dieser Immobilie: www.felix.immobilien/4388

F E L I X Immobilien e.U.
Mariahilferstraße 94/27, 1070 Wien
Direktlink zu dieser Immobilie: www.felix.immobilien/4388

F E L I X Immobilien e.U.
Mariahilferstraße 94/27, 1070 Wien
Direktlink zu dieser Immobilie: www.felix.immobilien/4388



F E L I X Immobilien e.U.
Mariahilferstraße 94/27, 1070 Wien
Direktlink zu dieser Immobilie: www.felix.immobilien/4388

Umgebungsplan zu Immobilie 21 4388

WOHNEN DAS SPASS MACHT ... INNENSTADT-NAH, ZWISCHEN STADTPARK UND BELVEDERE - OHNE PROVISION FÜR KÄUFER

F E L I X Immobilien e.U.
Mariahilferstraße 94/27, 1070 Wien

Direktlink zu dieser Immobilie: www.felix.immobilien/4388