

**Erstbezug nach hochwertiger Sanierung | Wenige
Gehminuten bis zur Kärntner Straße und Oper | U4 Nähe !**



Objektnummer: 19329
Eine Immobilie von IMMOfair

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Walfischgasse 10
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1010 Wien
Baujahr:	1958
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	86,48 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	2
Heizwärmebedarf:	C 94,04 kWh / m ² * a
Kaufpreis:	1.050.000,00 €
Betriebskosten:	119,60 €
USt.:	11,96 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Alessandro Hodosi

3SI Makler GmbH
Tegetthoffstraße 7
1010 Wien

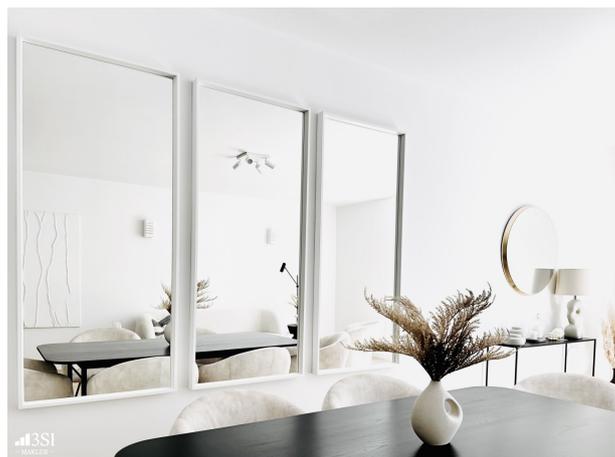
Die 3SI schenkt allen schon heute Gebühren beim Kauf dieser Wohnung.*
Werde auch du ein glücklicher 3SI-Käufer!

Bis zu € 25.000,- Ersparnis beim Wohnungskauf!

Suche Wohnraum, der zu mir passt!

*Bedingungen und Informationen:
www.3si.at/eigentums-aktion

3SI
— MAKLER —







Walfischgasse 10
1010 Wien

Top 23 • 4.0G

Wohnfläche 86,48 m²

- 1 Vorraum
- 2 Zimmer
- 3 Wohnküche
- 4 Vorr.
- 5 WC
- 6 Bad
- 7 Zimmer



Bei Immobilien zu Hause.
Seit 3 Generationen.

A4 M 1:100 0 5

Die in der Planarstellung dargestellte Möblierung ist schematisch und dient ausschließlich zur Illustration. Diese Darstellungen sind unverbindliche Plankopien. Der Planung und Ausführung sind Änderungen vorbehalten. Es gilt die Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Statistische Maße sind Rohbaumaße. Planstand: Februar 2021

Objektbeschreibung

3SI Eigentums-Aktion

Profitieren Sie jetzt bei diesem Objekt von der 3SI Eigentums-Aktion! Bei Kauf übernimmt die 3SI Immogroup die Grundbucheintragungs- und Pfandrechteintragungsgebühr. Alle Informationen: www.3si.at/eigentums-aktion

Mit dieser **entzückenden 3 Zimmerwohnung**, haben Sie eine **perfekte Ruheoase, mitten im Herzen des Ersten Bezirkes** gefunden.

Die **optimale Raumaufteilung der lichtdurchfluteten und zur Gänze in den ruhigen, südostseitigen Innenhof ausgerichteten**, verleihen dem Objekt eine **einzigartige Atmosphäre zum Entspannen**, oder für **produktive Stunden im Homeoffice**.

Das **lebhaftes Treiben vor den Haustoren** der Liegenschaft, gerät in Ihrem neuen **Rückzugsort im 4. Liftstock**, komplett in Vergessenheit.

Die **optimal geschnittene Wohnung** teilt sich in folgende Räume auf:

- Vorraum
- Schlafzimmer
- Großzügiges Wohnzimmer / Wohnküche
- Zweites Schlafzimmer
- Badezimmer mit Waschtisch, Badewanne, Toilette und Waschmaschinenanschluss
- Gästetoilette

Die Wohnung wurde **stilvoll und mit Liebe zum Detail saniert** und glänzt mit einer **sehr**

hochwertigen Ausstattung. Dazu zählen unter anderem etwa **Markenkeramik** und **Feinsteinzeug**, sowie **indirekten Beleuchtungen** für ein harmonisches Lichtspiel in den Nassbereichen. In den Wohnräumen wurde ein **eleganter Fischgrätparkett** verlegt und mit **direkten und indirekten Deckenbeleuchtungen** abgerundet.

Die Wohnung wurde mit **modernen Designermöbeln** und **Wohnaccessoires** der Firma Interior Visions ausgestattet, welche **im Kaufpreis inkludiert** sind.

Ob als Hauptwohnsitz, oder Stadtdomizil - Einziehen und Wohlfühlen lautet die Devise.

Aufgrund der **zentral begehbaren Schlafzimmer** eignet sich die Wohnung auf optimal als **für eine WG-Vermietung**

Kostenübersicht

Der Kaufpreis der Wohnung beträgt 1.050.000€

Die Betriebskosten der Wohnung setzen sich wie folgt zusammen:

BK Allgemein: 119,6€

Aufzug BK: 16,27€

Warmwasser BK: 76,94€

Heizung BK: 85,70€

Rücklage: 64,37€

Rücklage 2: 39,02€

UST: 38,42€

Gesamt: 440,32

Hausbeschreibung

Bei dieser geschichtsträchtigen Adresse, gelegen an der Ecke Walfischgasse / Akademiestraße, befindet sich der Carl-Vaugoin-Hof. Dieser wurde 1958 im Nachkriegswiederaufbau errichtet und verfügt über ein ausgebautes Dachgeschoß, 6 Regelgeschoße, ein Erdgeschoß und ein Kellergeschoß.

Umgebung

Neben der ausgezeichneten Lage zeichnet sich die Liegenschaft durch eine ideale infrastrukturelle Nahversorgung aus; so finden sich auf der Kärntner Straße eine Vielzahl an Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Bars. Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz kann sich ebenso sehen lassen: die Linien U1, U2 und U4 Karlsplatz, Straßenbahnlinien 1, 2, 62, D sowie die Autobuslinie 3A sind in fußläufiger Distanz zu erreichen.

Nebenkosten

Der guten Ordnung halber halten wir fest, dass, sofern im Angebot nicht anders vermerkt, bei erfolgreichem Abschlussfall eine Provision anfällt, die den in der Immobilienmaklerverordnung BGBl. 262 und 297/1996 festgelegten Sätzen entspricht - das sind 3% des Kaufpreises zzgl. 20% MwSt. bzw. 2 Bruttomonatsmieten bei Wohnungen/Einfamilienhäusern oder 3 Bruttomonatsmieten bei Büro-/Geschäftsräumen zzgl. 20% MwSt. Diese Provisionspflicht besteht auch dann, wenn Sie die Ihnen überlassenen Informationen an Dritte weitergeben. Es besteht ein wirtschaftliches Naheverhältnis zum Verkäufer.

Die Vertragserrichtung und Treuhandabwicklung ist gebunden an die Kanzlei Mag. Schreiber A-1010 Wien, Schottenring 16. Die Kosten betragen 1,5 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt. sowie Barauslagen und Beglaubigung. Bei Fremdfinanzierung erhöht sich das Honorar auf 1,8 % vom Kaufpreis zzgl. 20 % USt., Barauslagen und Beglaubigung.

Sämtliche Ihnen hiermit übermittelte Angaben wurden uns, seitens des Abgebers bekannt gegeben. Eine Garantie auf Richtigkeit und Vollständigkeit können wir nicht übernehmen.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <125m

Apotheke <175m

Klinik <625m

Krankenhaus <1.050m

Kinder & Schulen

Schule <225m

Kindergarten <500m

Universität <200m
Höhere Schule <975m

Nahversorgung

Supermarkt <100m
Bäckerei <100m
Einkaufszentrum <100m

Sonstige

Geldautomat <100m
Bank <100m
Post <75m
Polizei <400m

Verkehr

Bus <175m
U-Bahn <200m
Straßenbahn <175m
Bahnhof <200m
Autobahnanschluss <3.125m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap