

1050 Wien | Wohnung | Objektnummer: 1650

# Stressiger Alltag? Schwitzen Sie den Stress doch einfach in Ihrer privaten Sauna weg!



Ihre Ansprechpartnerin

**Susanne Sprachmann**

Consultant

+43 650 85 277 30

[s.sprachmann@eb-immo.at](mailto:s.sprachmann@eb-immo.at)

<https://www.eb-immo.at>

## Stressiger Alltag? Schwitzen Sie den Stress doch einfach in Ihrer privaten Sauna weg!



### Lage

Mitten im Herzen des 5. Bezirkes steht dieses wunderschöne, edle Jugendstilhaus und fügt sich in ein sehr stimmiges Grätzl ein. Obwohl mitten in der Stadt, absolute Ruhe dank der hofseitigen Lage. Park, Supermarkt, Kaffeehaus, S-Bahn und demnächst die neue U2 - alles in Gehdistanz.

### Beschreibung

Von einem Meeting zum anderen und zwischendurch noch schnell Einkäufe erledigen: Was gibt es besseres, als über den Dächern Wiens den gesamten Stress einfach in Ihrer privaten Rooftop-Sauna wegzuschwitzen?

Die helle, luftige Wohnung, die besonders durch die Galerie einen bleibenden Eindruck hinterlässt, befindet sich auf dem Dach eines edlen, puristischen Jugendstilhauses. Im Herzen des 5. Bezirkes, gleich um die Ecke des Siebenbrunn Markts, genießen Sie alle Vorteile, die das Leben mitten in der Stadt mit sich bringt. Der Ausblick von der hofseitigen Terrasse wird nicht von lästigem Verkehrslärm getrübt - Stille macht sich breit. So können Sie jeden Tag in Ruhe den Sonnenaufgang bewundern und abends in der Badewanne die Gedanken schweifen lassen, während Sie direkt in den Himmel blicken. Klingt himmlisch, oder?

Die Wohnung verfügt über einen Außenraum - direkt zugänglich über die Dachterrasse. Der Einbau einer kleinen, feinen Sauna ist hier möglich.

Ein großer Wohnraum mit offener Küche, zwei geräumige Schlafzimmer mit herrlichem Ausblick über Wien, ein helles, freundliches Bad mit Badewanne und Dusche, Abstellraum sowie ein offener Wohnraum auf der Galerie warten darauf, von Ihnen bewohnt zu werden.

Sichern Sie sich Ihren persönlichen Besichtigungstermin und senden Sie mir eine email oder rufen Sie mich an. [s.sprachmann@eb-immo.at](mailto:s.sprachmann@eb-immo.at); 0650.852 77 30. Vielen Dank.



**EB Immobilien**

Vermittlungs GmbH & Co. KG  
Gunoldstraße 8/15 . 1190 Wien  
ATU 68168378

Raiffeisenbank Region Amstetten  
IBAN AT96 3202 5000 0345 2885  
BIC RLNWATWWAMS

[www.eb-immo.at](http://www.eb-immo.at)

## Eckdaten

Wohnfläche:	ca. 97,5 m <sup>2</sup>	Nutzungsart:	Wohnen
Nutzfläche:	ca. 117,08 m <sup>2</sup>	Beziehbar:	ab sofort
Terrassenfläche:	ca. 19,58 m <sup>2</sup>	Eigentumsform:	Wohnungseigentum
Etage:	1. DG / Dachwohnung	Möbiliar:	Bad
Zimmer:	3	Heizung:	Etagenheizung, Fußbodenheizung
Bäder:	1	Lagebewertung:	sehr gut
WCs:	1	Lärmpegel:	absolute Ruhelage
Abstellräume:	1	Erschließung:	vollerschlossen
Terrassen:	1	Bauart:	Neubau
		Zustand:	Erstbezug
		Baujahr:	2018
		Letzte Sanierung:	2019

## Ausstattung

Boden:	Fliesen, Parkett	Beleuchtung:	Deckenleuchten
Fahrstuhl:	Personenaufzug	Elektrik:	Kabelkanäle Unterputz, IT-Verkabelung Cat 6
Belüftung:	Klimaanlage	Fernsehen:	DVB-T
Energietyp:	Neubaustandard	WCs:	Toilette
Ausblick:	Stadtblick, Fernblick	Bad:	Bad mit Fenster, Badewanne, Dusche
Balkon:	Südostbalkon / -terrasse, Südwestbalkon / -terrasse	Küche:	Wohnküche / offene Küche
Fenster:	Außenliegender Sonnenschutz, Öffnbare Fenster, Rollläden, Doppel- / Mehrfachverglasung	Extras:	U-Bahn-Nähe, Abstellraum

## Preisinformationen

Kaufpreis:	595.000,00 €	Reparaturrücklage:	15.468,20 € per 31.12.2018
Kaufpreis pro m <sup>2</sup> :	5.082,00 €	Grundbucheintragungsgebühr:	1,1 %
Betriebskosten:	243,53 €	Grunderwerbsteuer:	3,5 %
Reparaturrücklage:	28,65 €	Vertragserrichtungskosten:	1,5 plus 20 % Ust sowie Barauslagen Notar
Umsatzsteuer:	24,35 €	Provision:	3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.
Monatliche Gesamtbelastung:	296,53 €		

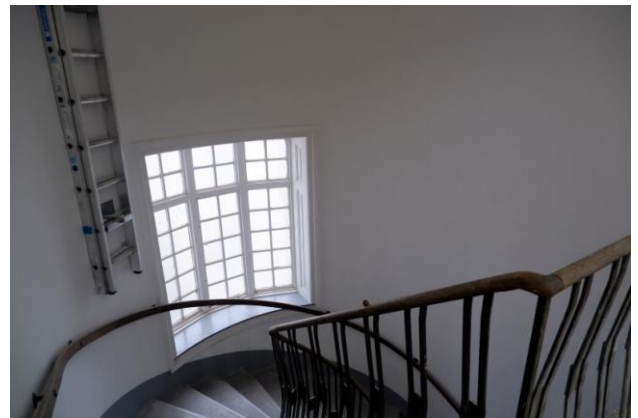
### EB Immobilien

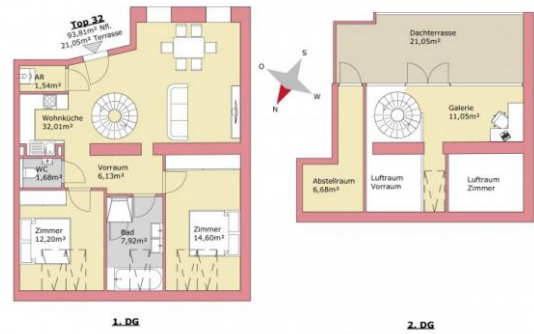
Vermittlungs GmbH & Co. KG  
Gunoldstraße 8/15 . 1190 Wien  
ATU 68168378

Raiffeisenbank Region Amstetten  
IBAN AT96 3202 5000 0345 2885  
BIC RLNWATWWAMS

## Weitere Fotos









## Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

### Gesundheit

Arzt	500 m
Apotheke	500 m
Krankenhaus	1.000 m
Klinik	1.500 m

### Nahversorgung

Supermarkt	500 m
Bäckerei	500 m
Einkaufszentrum	1.500 m

### Verkehr

Bus	500 m
Straßenbahn	500 m
U-Bahn	500 m
Bahnhof	500 m
Autobahnanschluss	3.500 m

### Kinder & Schulen

Schule	500 m
Kindergarten	500 m
Universität	1.000 m
Höhere Schule	2.000 m

### Sonstige

Bank	500 m
Post	500 m
Polizei	1.000 m
Geldautomat	1.500 m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

#### EB Immobilien

Vermittlungs GmbH & Co. KG  
Gunoldstraße 8/15 . 1190 Wien  
ATU 68168378

Raiffeisenbank Region Amstetten  
IBAN AT96 3202 5000 0345 2885  
BIC RLNWATWWAMS



### Allgemeine Geschäftsbedingungen (AGB`s)

1. Diese Geschäftsbedingungen berücksichtigen die Bestimmungen der gültigen Immobilienmaklerverordnung, sowie des Maklergesetzes in seiner gültigen Fassung. Diese Geschäftsbedingungen bilden einen integrierenden Bestandteil unseres Schreibens bzw. Angebotes. Sie gelten im Sinne der genannten Verordnung zwischen unserer Firma eb-Immobilienvermittlung und dem Empfänger dieses Schreibens, bzw. Angebotes als vereinbart.
2. Unseren Angeboten liegen die vom Abgeber erteilten Auskünfte zugrunde. Die objektbezogenen Informationen werden nach besten Wissen und Gewissen erteilt. Für die Richtigkeit von Angaben, die auf Informationen von Abgebern (Verfügungs-berechtigten) beruhen, wird keine Gewähr geleistet. Unsere Angebote sind freibleibend und unverbindlich.
3. Unsere Angebote und Mitteilungen sind nur für den Empfänger bestimmt, vertraulich zu behandeln und dürfen Dritte nicht zugänglich gemacht werden. Kommt infolge unbefugter Weitergabe ein Vertrag zustande, so sind Sie verpflichtet uns Schadenersatz in der Höhe der Provision zu bezahlen, die im Erfolgsfalle angefallen wäre (§ 15 Maklergesetz). Ist dem Empfänger ein von uns angebotenes Objekt bereits bekannt, ist uns dies unverzüglich mitzuteilen, andernfalls gilt die Anbotslegung als anerkannt. EB-Immobilienvermittlung ist als Doppelmakler (§ 5 Abs. 3 MaklerG) tätig und steht in einem wirtschaftlichen Naheverhältnis zum Verkäufer / Vermieter.
- 4. Bei Vermietung:** Unsere Vermieter setzen folgende Anforderungen an die Bonität der Mietinteressenten: Der pfändbare Anteil am Einkommen soll ca. die doppelte Bruttomiete betragen. Der pfändbare Anteil ist der Betrag, auf den der Vermieter bei Zahlungsverzug, unter Berücksichtigung des Existenzminimums zugreifen kann. Das Existenzminimum liegt für 2016 bei 882,78 Euro. Liegt ihr Einkommen unter dieser Voraussetzung (z.B. bei Studenten), gibt es auch die Möglichkeit einen Bürgen für die Mietzahlung zu nennen. Dessen Einkommen muss ausreichen um sein eigenes Leben zu finanzieren, und notfalls auch noch für Ihre Verpflichtung aufzukommen. Mit Einkommen vom AMS, Sozialhilfe oder Mindestsicherung können wir Ihnen ohne Bürgen leider keine Wohnung anbieten.
5. Unsere Provision (3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.) ist fällig und verdient mit Einigung zum Abschluss eines Vertrages über das von uns angebotene Objekt (Herstellung der Willensübereinkunft) bzw. mit dem von uns namhaft gemachten Interessenten.
6. Im Falle eines Rücktritts nach § 11 FAGG verpflichtet sich der Verbraucher, von den gewonnenen Informationen keinen Gebrauch zu machen.
7. Alle abweichenden Vereinbarungen bedürfen der Schriftform.
8. Erfüllungsort und Gerichtsstand für den Kaufvertrag und den Maklervertrag ist Wien. Es gilt das österreichische Recht.