

Sieveringer Straße, 1190 Wien | Wohnung | Objektnummer: 1866

KAISERLICHES WOHNEN - in herrschaftlichem Gründerzeithaus in BESTER LAGE



Ihre Ansprechpartnerin

BA Julia Schestag

Consultant

+43 660 312 26 74

j.schestag@eb-immo.at

www.eb-immo.at

KAISERLICHES WOHNEN - in herrschaftlichem Gründerzeithaus in BESTER LAGE



Lage

Die Liegenschaft aus der Gründerzeit ist mit ihrer Toplage im Herzen des 19. Bezirks definitiv als Rarität zu bezeichnen. Das Wohnhaus verfügt über 3 Etagen zuzüglich Dachgeschoss und überzeugt äußerlich mit einer stilvollen Stuckfassade. Das schöne Jahrhundertwendehaus (Jugendstil) liegt nur wenige Minuten von den Sieveringer Weingärten entfernt und lädt Erholungssuchende zum Weinwandern und Genießen ein. Zahlreiche Restaurants und Heurigen befinden sich in unmittelbarer Nähe und warten darauf, von Ihnen entdeckt zu werden.

Durch die Lage verfügt das Objekt selbstverständlich über eine Topanbindung an den öffentlichen Verkehr. Die Buslinie 39A sowie die Straßenbahnlinie 38 liegen quasi direkt vor der Haustür. Nahversorger (Billa, denn's Biomarkt), Banken (Erste Bank) und eine Apotheke befinden sich in unmittelbarer Nachbarschaft. Das nahe gelegene Einkaufscenter Q19 mit zahlreichen Shops und Gastro- Betrieben lässt Shopping-Herzen höher schlagen.

Beschreibung

Schmuckstück mit Balkon in wunderschönem Stilaltbau

Zum **Verkauf** gelangt eine geräumige **2-Zimmer-Altbauwohnung** in einem **herrschaftlichen Gründerzeithaus** in der **Sieveringer Straße 18**, in 1190 Wien. Das Wohnhaus verfügt über **2 Etagen** zuzüglich Dachgeschoss und überzeugt äußerlich mit einer schönen Stuckfassade.

Die Wohnung verfügt über ca. **70m² Wohnfläche** sowie über eine **Freifläche** (ca. 7m²), befindet sich im 1. OG (derzeit ohne Lift) und gliedert sich wie folgt:

- Vorzimmer mit Garderobebereich
- helles Wohnzimmer (straßenseitig) mit Zugang zum Balkon
- großzügiges Schlafzimmer (straßenseitig) mit Zugang zum Balkon
- separate Küche mit Essbereich

EB Immobilien

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

Raiffeisenbank Region Amstetten
IBAN AT96 3202 5000 0345 2885
BIC RLNWATWWAMS



- Badezimmer inkl. Wanne und WM-Anschluss
- separates WC inkl. Tageslichtfenster
- Abstellraum/Kabinett

>Zusätzlich steht ein separates Kellerabteil zur Verfügung

Ausstattung:

Fischgrätparkett, Laminat, Flügeltüren, Kunststofffenster, Gegensprechanlage, Gastherme

Für Fragen und/oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins steht Ihnen gerne Frau Julia Schestag unter der Nummer **0660/ 31 22 674** oder per E-Mail **j.schestag@eb-immo.at** zur Verfügung.

Bei Zustandekommen eines Vertragsabschlusses über eines der angebotenen Objekte zwischen Ihnen und unserem Auftraggeber ist von der Mieter/Käuferseite die gesetzliche Vermittlungsprovision gemäß der Maklerverordnung zzgl. 20% USt. an uns zu entrichten. Ein Energieausweis wurde vom Vermieter/Verkäufer nach Aufklärung über die generelle Vorlagepflicht ab 01.01.2009 vorgelegt. Der vermittelnde Makler übernimmt keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz des Gebäudes bzw. der Wohnung. Alle Angaben sind uns von Abgeber/Eigentümerseite mitgeteilt worden und sind ohne Gewähr.


Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber ein wirtschaftliches Naheverhältnis besteht. Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

EB Immobilien

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

Raiffeisenbank Region Amstetten
IBAN AT96 3202 5000 0345 2885
BIC RLNWATWWAMS

Eckdaten

Wohnfläche:	ca. 70,76 m ²	Nutzungsart:	Wohnen
Balkonfläche:	ca. 7,7 m ²	Beziehbar:	sofort
Etage:	1. Etage	Eigentumsform:	Wohnungseigentum
Zimmer:	2	Mobiliar:	Küche, Bad
Bäder:	1	Heizung:	Etagenheizung
WCs:	1	Lagebewertung:	sehr gut
Balkone:	1	Lärmpegel:	durchschnittliche Beeinträchtigung
		Bauart:	Altbau
		Zustand:	renovierungsbedürftig
		Baujahr:	1913
		Energieausweis	
		Gültig bis:	26.09.2022
		HWB:	 135 kWh/m ² a

Ausstattung

Bauweise:	Massiv	Fenster:	Öffenbare Fenster, Kunststofffenster
Dachform:	Satteldach	WCs:	Getrennte Toiletten
Boden:	Fliesen, Laminat, Parkett	Bad:	Badewanne
Befuerung:	Gas	Küche:	Einbauküche
Balkon:	Südbalkon / -terrasse		

Preisinformationen

Kaufpreis:	400.000,00 €	Grundbucheintragungsgebühr:	1,1 %
Betriebskosten:	122,27 €	Grunderwerbsteuer:	3,5 %
Reparaturrücklage:	42,45 €	Provision:	3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.
Umsatzsteuer:	12,23 €		
Monatliche Gesamtbelastung:	176,95 €		

Weitere Fotos



Badezimmer



Vorzimmer



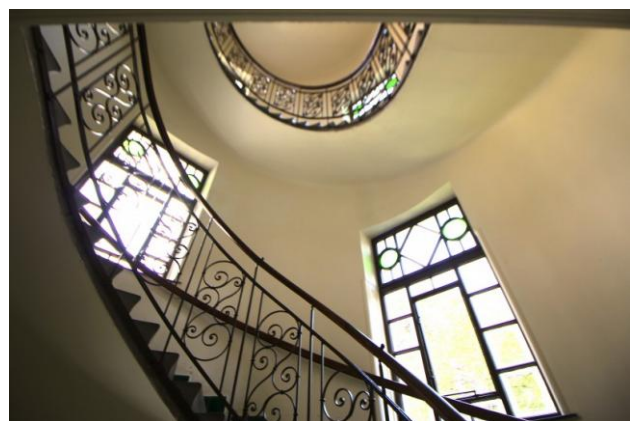
Balkon



Treppenhaus



Wohnhaus



Treppenhaus



Ausblick Straße



Garten



Wohnhaus

Lage

Sieveringer Straße, 1190 Wien



Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

Gesundheit

Arzt	250 m
Apotheke	500 m
Krankenhaus	750 m
Klinik	750 m

Nahversorgung

Supermarkt	250 m
Bäckerei	500 m
Einkaufszentrum	2.500 m

Verkehr

Bus	250 m
Straßenbahn	500 m
U-Bahn	2.000 m
Bahnhof	500 m
Autobahnanschluss	2.000 m

Kinder & Schulen

Schule	500 m
Kindergarten	250 m
Universität	1.250 m
Höhere Schule	1.500 m

Sonstige

Bank	250 m
Geldautomat	250 m
Post	750 m
Polizei	500 m

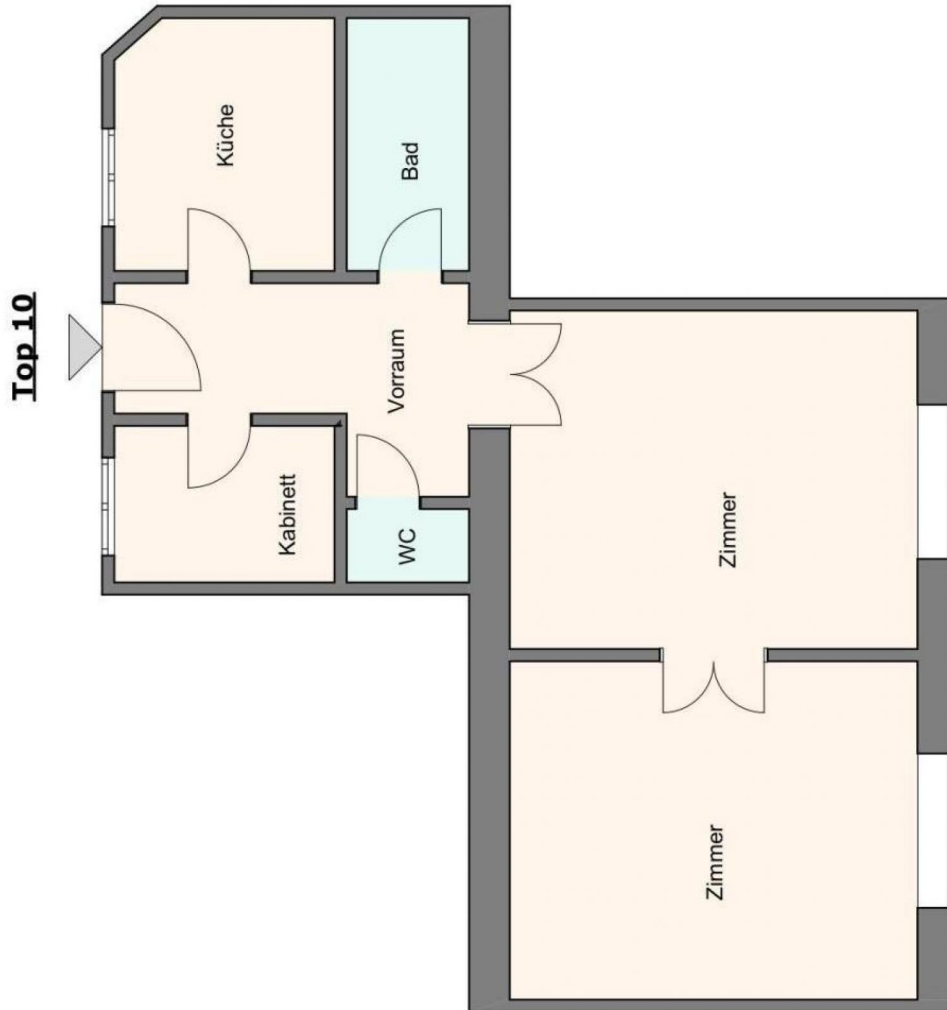
Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

EB Immobilien

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

Raiffeisenbank Region Amstetten
 IBAN AT96 3202 5000 0345 2885
 BIC RLNWATWAMS

Plan



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.