

Dr. Vospernik Immobilien GmbH

Seidlgasse 19

A-1030 Wien

Tel: +43 (0)1 / 718 48 02



Friedrich Traudtner

☎ +43 664 / 225 59 85

📞 +43 (0)1 / 718 48 02

✉ traudtner@immovos.at

Datum: 16. 05. 2025

2-ZIMMERWOHNUNG MIT LOGGIA IM HISTORISCHEN ZENTRUM VON WIEN!



ÜBERBLICK

Objekt ID:	46398
Bundesland:	Wien
Bezirk:	Wien 1., Innere Stadt
Ort:	Wien 1., Innere Stadt
Verkehrsanbindung:	U1/U2/U4 /1/2/N/21/Twin City Liner/Flughafenbus

KOSTEN

Preis:	€ 698.000,00
Betriebskosten (ex. USt):	€ 117,53
sonst. Kosten (ex. USt):	€ 82,65
Heizkosten (ex. USt):	€ 72,20
mtl. Kosten (inkl. USt.):	€ 298,57
Provision:	3.00% + 20% USt

FLÄCHEN

Sanierte Loggia-Wohnung mit exzellenter Infrastruktur direkt beim Schwedenplatz!

Eckdaten: 2-Zimmer, 1Küche, 1 Bad, Vorzimmer, WC, Garderobe, Loggia. Ca. 70m² Wohnfläche + 5,5m² Loggia (lt. Plan)+ 4,5m² Keller und 2,70 Meter Raumhöhe!

Angeboten wird eine ca. 70m² Wohnung + 5,5m² Loggia im 6. Liftstock der Gonzagagasse.

Die sehr helle Wohnung verfügt über einen Vorraum, 2 Zimmer, 1 Marmorbade (Badewanne), WC, eine kleine Garderobe, Loggia und eine voll ausgestattete Küche. Während eine Seite der Wohnung in Richtung eines sehr großen, hellen ruhigen Innenhof liegt, ist die andere Seite der Nachmittagssonne im Westen (Loggiaseite) zugewandt.

Ein Kellerabteil, eine Waschküche und ein separater Radkeller sind ebenfalls verfügbar. Auch gibt es direkt im Haus die Möglichkeit einen Garagenplatz anzumieten.

Wohnfläche ca.:	70,00 m ²
Loggia Fläche ca.:	5,50 m ²
Kellerfläche ca.:	4,50 m ²
DETAILDATEN	
Verfügbar ab:	ab sofort
Baujahr:	1967
Stockwerk:	6
Bäder:	1
Anzahl WCs:	1
Anz. Loggia:	1
Alter:	Neubau
Heizung:	Fernwärme
Heizwärmebedarf:	103 kWh/m ² /Jahr
fGEE:	1,861
Boden:	Parkett
Boden:	Stein

AUSSTATTUNG:

Abstellraum	✓
Küche offen	✓
Teilmöbliert	✓
Keller	✓
Isolierfenster	✓

auf dem Dach steht eine 280m² große Gemeinschaftsdachterrasse mit einem 360Grad Rundumblick über Wien zur Verfügung. Abseits von klassischen Touristenrouten und nur wenigen Gehminuten vom Stephansplatz entfernt kann man in Ruhe vom Innenstadtrubel genießen. Mit Rudolfsark, dem Donaukanal und der in naher Zukunft geplanten Neugestaltung des Schwedenplatzes befinden sich drei Grünoasen unmittelbar vor dem Haus.

Wohnhausanlage: Baujahr 1967

HWB: 110,00 kWh/(m²a)

Heizungsart: Fernwärme

Betriebskosten:

Rücklage: 82,07

Betriebskosten Wohnung: 129,28 (inkl. 10% UST)

Betriebskosten Heizung: 86,64 (inkl. 20% UST)

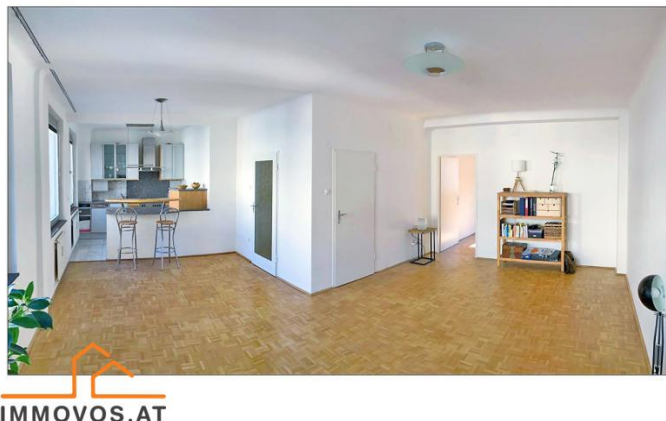
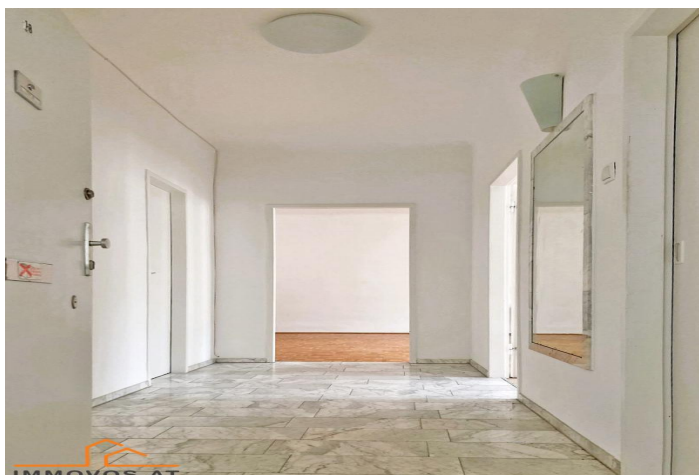
EDV-Gebühr 0,58

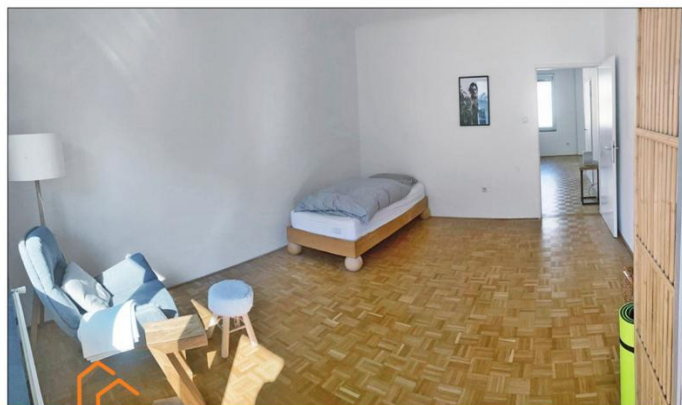
Betriebskosten GESAMT 298,57

Kaufpreis der Wohnung € 698.000,--

Vermittlungshonorar 3% vom Kaufpreis zzgl. UST

Für nähere Informationen, weitere ausführliche Unterlagen sowie die Vereinbarung eines Besichtigungstermins steht Ihnen Friedrich Traudtner unter 0664 225 59 85 oder via E-Mail traudtner@immovos.at sehr gerne zur Verfügung.





IMMOVOS.AT



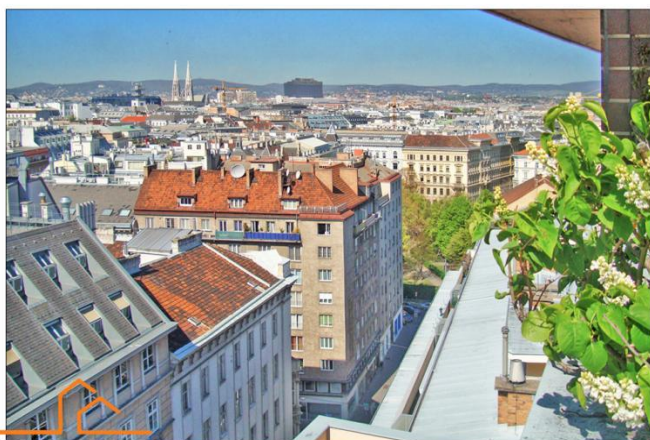
IMMOVOS.AT



IMMOVOS.AT



IMMOVOS.AT



IMMOVOS.AT

