

1070 Wien | Wohnung | Objektnummer: 510

# Erstbezug - Exklusive Altbauwohnung Gartenwohnung mit Balkon in Toplage



Ihr Ansprechpartner

**Baris Basaran**

+43 1 382 00 24

+43 699 15 22 46 35

basaran@barleys.at

barleys.at



Barley's GmbH  
Real Estate & Relocation  
Am Hof 5/10  
1010 Wien

T +43 1 382 0024  
F +43 1 382 0024 - 11  
E office@barleys.at  
W barleys.at

UID ATU 74437246 · FN: 513150H  
ERSTE BANK D. ÖSTERR. SPARKASSE AG  
IBAN AT36 2011 1840 8967 5100  
BIC GIBAAATWWXXX

## Erstbezug - Exklusive Altbauwohnung Gartenwohnung mit Balkon in Toplage



Lage

Kandlgasse

Beschreibung

Zum Verkauf gelangt eine sanierte Altbauwohnung mit Eigengarten und westseitig ausgerichteten Balkon in einem wunderschönen Gründerzeithaus in einer sehr beliebten Wohngegend im 7. Bezirk.

### **Raumaufteilung:**

Vorraum, WC, Küche, Zimmer (ca. 7,62 m<sup>2</sup>) mit ensuite Bad (Dusche), Wohnzimmer (ca. 24,72 m<sup>2</sup>) mit Zugang auf den Balkon Terrasse (ca. 11,72 m<sup>2</sup>) und Garten (91,12 m<sup>2</sup>), Zimmer (ca. 13,79 m<sup>2</sup>) mit en-suite Bad (Dusche und WC)

### **Ausstattung:**

Parkettboden, Fliesen, Fernwärme, Balkon

Ein Kellerabteil (ca. 10,95 m<sup>2</sup>) wird der Wohnung zugeordnet.

### **Lage und Infrastruktur:**

In unmittelbarer Nähe, befinden sich für den täglichen Bedarf zahlreiche Geschäfte, Schulen, Kindergärten, eine Bank, Apotheke, trendige Restaurants, Bars und Boutiquen zum Shoppen. Die Lage bietet eine ausgezeichnete Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel. Die U-Bahn Station Burggasse/Stadthalle, Straßenbahnlinie 5, 6, 9, 18, 49 Buslinie 48A sind in wenigen Minuten zu Fuß zu erreichen.

Für Besichtigungen und nähere Informationen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung!

Hr. Baris Basaran

tel: +43 699 1522 4635

email: [basaran@barleys.at](mailto:basaran@barleys.at)



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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.



## Eckdaten

Wohnfläche:	ca. 65,71 m <sup>2</sup>	Nutzungsart:	Wohnen
Gartenfläche:	ca. 91,12 m <sup>2</sup>	Mobiliar:	Bad
Kellerfläche:	ca. 10,95 m <sup>2</sup>	Heizung:	Etagenheizung, Fernwärme
Balkonfläche:	ca. 11,72 m <sup>2</sup>		
Etage:	HP	Lagebewertung:	sehr gut
Zimmer:	3	Lärmpegel:	absolute Ruhelage
Bäder:	2	Bauart:	Altbau
WCs:	2	Zustand:	Erstbezug
Gärten:	1	Baujahr:	1896
Keller:	1	Ausrichtung:	Westen
Balkone:	1	Letzte Sanierung:	2024
		Energieausweis	
		Gültig bis:	21.03.2034
		HWB:	<b>C</b> 69,7 kWh/m <sup>2</sup> a
		fGEE:	<b>C</b> 1,18

## Ausstattung

Boden:	Fliesen, Parkett	Bad:	Bad mit Fenster, Badewanne, Dusche, Bad mit WC
Fahrrstuhl:	Personenaufzug		
WCs:	Toilette, Getrennte Toiletten	Extras:	U-Bahn-Nähe

## Preisinformationen

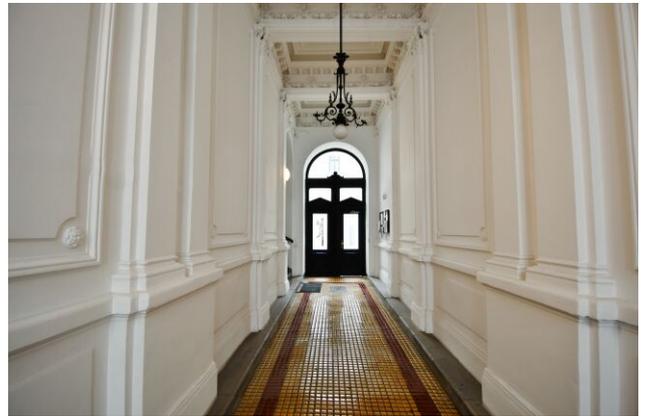
Kaufpreis:	620.000,00 €	Reparaturrücklage:	91.152,71 €
Betriebskosten:	126,94 €	Grundbucheintragungsgebühr:	1,1 %
Reparaturrücklage:	79,43 €	Grunderwerbsteuer:	3,5 %
Umsatzsteuer:	12,69 €	Provision:	3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.
Monatliche Gesamtbelastung:	219,06 €		



## Weitere Fotos

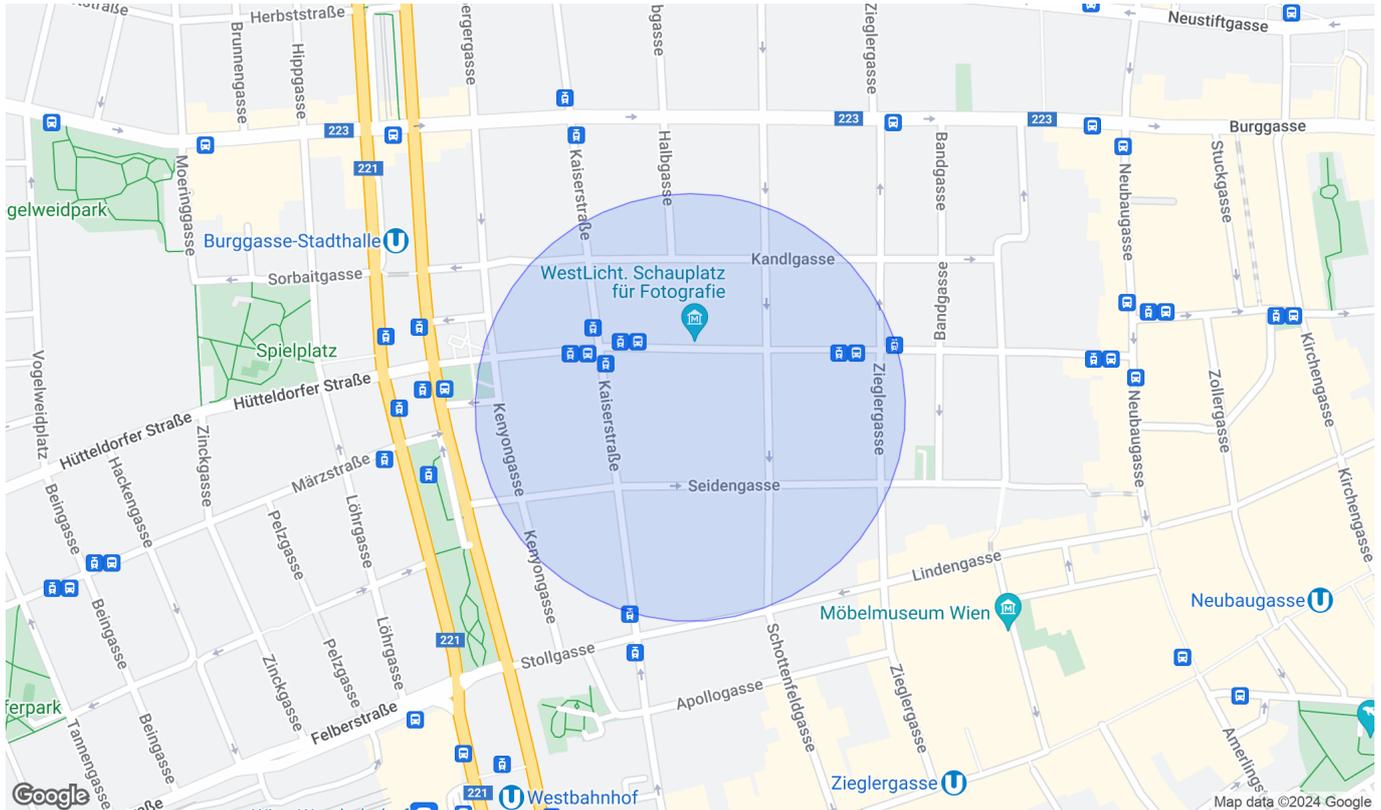






# Lage

1070 Wien



## Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

### Gesundheit

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

### Nahversorgung

Supermarkt	500 m
Bäckerei	500 m
Einkaufszentrum	1.000 m

### Verkehr

Bus	500 m
U-Bahn	500 m
Straßenbahn	500 m
Bahnhof	500 m
Autobahnanschluss	4.500 m

### Kinder & Schulen

Schule	500 m
Kindergarten	500 m
Universität	500 m
Höhere Schule	500 m

### Sonstige

Geldautomat	500 m
Bank	500 m
Post	500 m
Polizei	500 m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

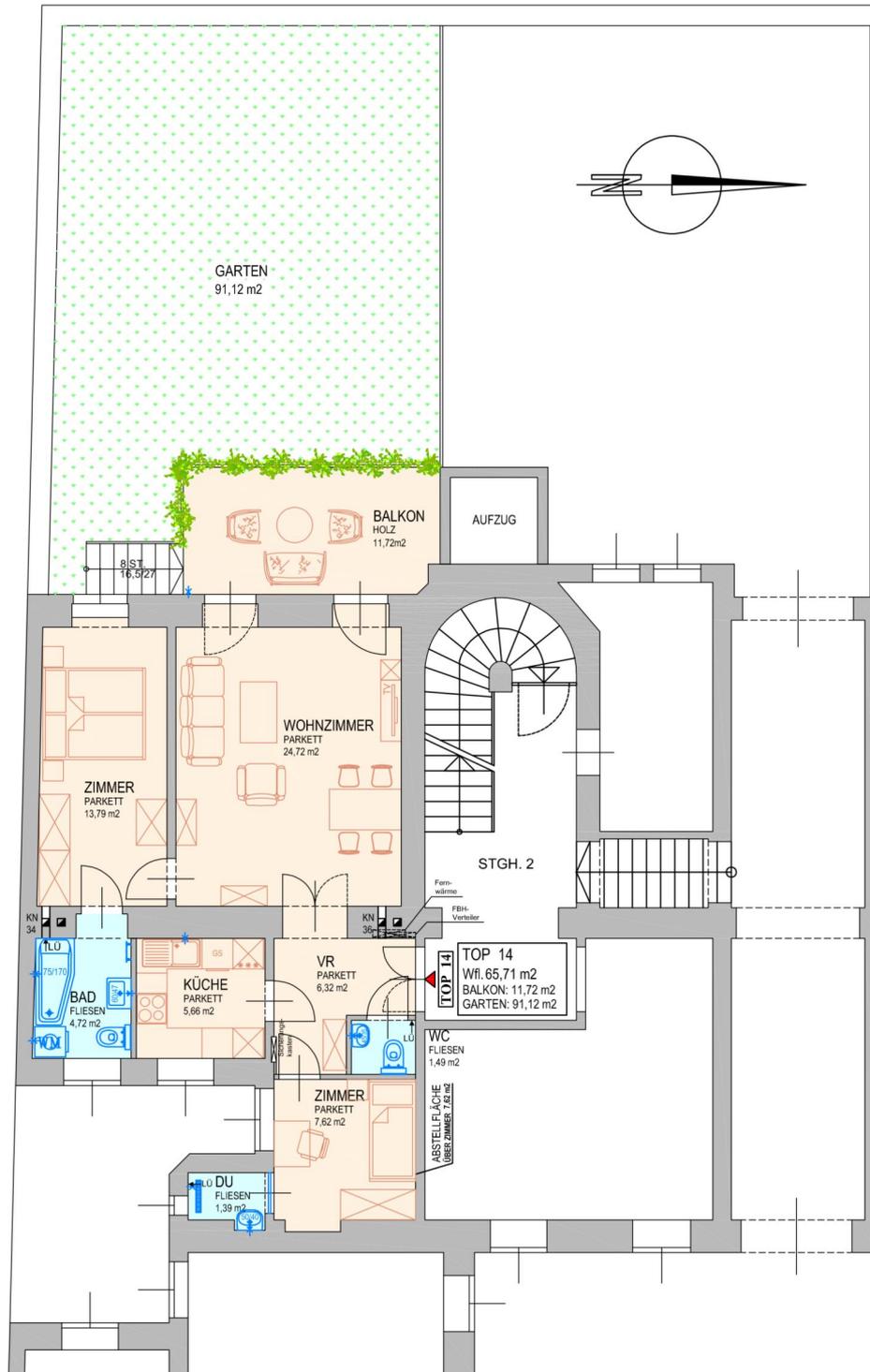


**Barley's GmbH**  
 Real Estate & Relocation  
 Am Hof 5/10  
 1010 Wien

T +43 1 382 0024  
 F +43 1 382 0024 - 11  
 E office@barleys.at  
 W barleys.at

UID ATU 74437246 · FN: 513150H  
 ERSTE BANK D. ÖSTERR. SPARKASSE AG  
 IBAN AT36 2011 1840 8967 5100  
 BIC GIBAATWWXXX

# Plan



Obige Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers. Der guten Ordnung halber möchten wir festhalten, dass bei Mietvertragsabschluss oder Ankauf eines von uns namhaft gemachten Objektes folgende Vermittlungsprovision anfallen: Bei Miete: 2 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% MwSt. oder Bei Ankauf: 3% Vermittlungshonorar zzgl. 20% MwSt. (lt. Honorarverordnung für Immobilienmakler, BGBl. 262 und 297/1996) Wir weisen auf ein wirtschaftliches Naheverhältnis zum Eigentümer hin. Es gelten unsere allgemeinen Geschäftsbedingungen. Irrtum vorbehalten.

