

Repräsentative Wohnung nahe der Votivkirche

Günthergasse 2/9-10, 1090 Wien, Österreich

Wohnfläche: **158,64 m²**

Heizung: Gasetagenheizung

Stockwerk: 2. OG

Zimmer: 4 Zimmer

Bad: 2

WC: 2

Kaufpreis **1.580.000,00 €**

Betriebskosten: 436,08 €

Reparaturfonds 168,35 €

Umsatzsteuer: 43,60 €

Monatliche Gesamtbelastung **648,03 €**

Vermittlungsprovision: 3%

Grundbuchseintragungsgebühr: 1,1 %

Grunderwerbssteuer: 3,5%

Heizwärmebedarf: 151,9 kWh/m² a (E)

Gesamtenergieeffizienzfaktor: fGEE 3,20 (E)

Baujahr: **1879**

Ihr Ansprechpartner:

TIROX Immobilienverwaltung GmbH

Tatjana de Giacomo

Mobil: **+43 664 886 222 80**

E-Mail: tatjana.degiacomo@tirox-hv.at

Stand: 05/2024



Beschreibung

Die großzügige und repräsentative Wohnung liegt im 2. Stock der Liegenschaft und ist bequem über einen Aufzug erreichbar. Die große Wohnküche ist mit einer neuwertiger DAN-Küche ausgestattet und verfügt über eine angrenzende Speis. Der weitläufige Eingangsbereich bietet großen Stauraum und teilt die Wohnung in zwei Bereiche – beide mit eigenem Badezimmer und separatem WC. Die hohen Räume und die schönen Flügeltüren verleihen der Wohnung besonderes Flair. Die 2023 neu errichtete Brennwerttherme der Marke VAILLANT ist im Technik-/Abstellraum untergebracht.

Die Wohnung ist in gutem Zustand und sofort bezugsfertig.

Ausstattung

Großes Bad mit Badewanne, bodenebene Dusche, Doppelwaschtisch, kleines Bad mit Dusche, 2 WC's, Parkettboden, Einbauküche DAN, Geräte Bosch, Therme VAILLANT, Aufzug im Haus

Lage und Infrastruktur

Nur 7 Gehminuten von der Liegenschaft entfernt befindet sich die Station Schottentor mit guter öffentlicher Anbindung und der 1. Bezirk mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten.

Folgende **Verkehrsanbindungen** sind fußläufig erreichbar:

U-Bahn: **U2**

Straßenbahn: **1, 71, D, 43, 44, 37, 38, 40, 41, 42**

Bus: **1A, 40A, N41, N25, N60, N66, N38, N43**

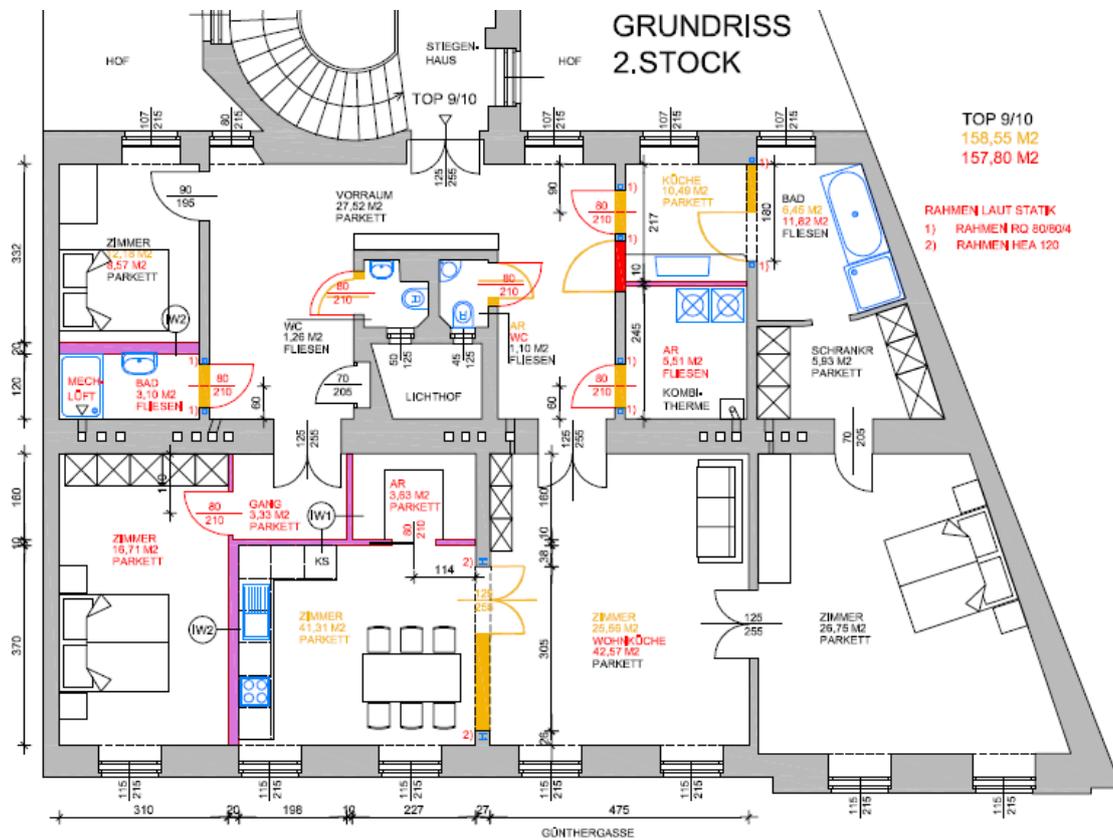
Sonstiges

Im Falle eines Abschlusses mit Ihnen oder einen von Ihnen namhaft gemachten Dritten entsteht uns ein Honoraranspruch iHv 3% des Verkaufspreises zzgl. der gesetzlichen USt. (siehe auch Honorarvereinbarung für Immobilienmakler, BGBl. 262 und 297/1996)

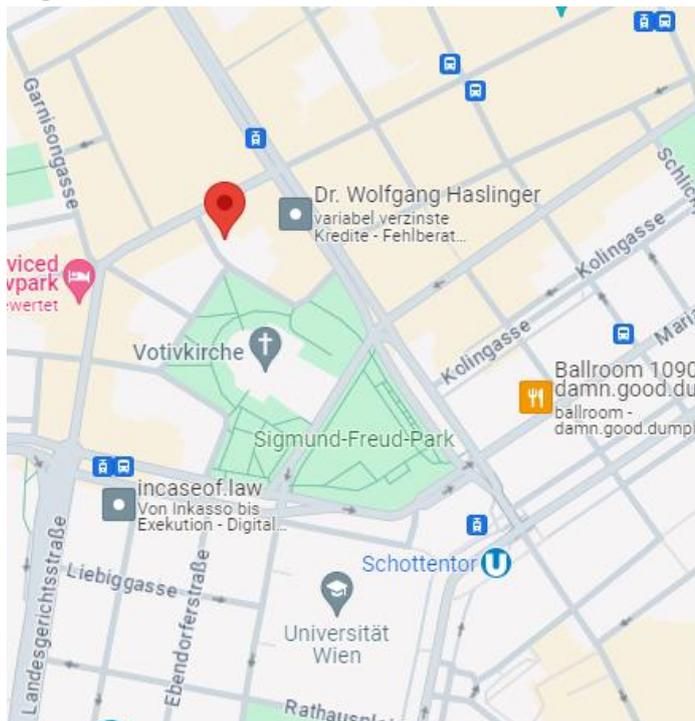
Aufgrund unserer Nachweispflicht können wir nur Anfragen unter Angabe der vollständigen Kontaktdaten (Name, Adresse, Telefonnummer, E-Mail) beantworten. Wir ersuchen um Ihr Verständnis.

Das Angebot ist freibleibend und unverbindlich. Alle Angaben erfolgen anhand von Informationen und Unterlagen, die uns vom Verkäufer und/oder Dritten zur Verfügung gestellt wurden und sind ohne Gewähr. Alle Flächen- und sonstige Maßangaben sind ca. Angaben und ohne Gewähr. Wir weisen darauf hin, dass wir kraft bestehenden Geschäftsgebrauchs als Doppelmakler tätig sind. Auf ein wirtschaftliches Nahverhältnis mit dem Eigentümer wird hingewiesen. Für den Fall, dass ein Verkaufsabschluss über das von uns angebotene Objekt oder ein zweckgleichwertiges Rechtsgeschäft zustande kommt, gilt eine Vermittlungsprovision gemäß Immobilienmaklerverordnung in der jeweiligen Höhe zzgl. gesetzlicher USt. als vereinbart.

Grundriss Top 9-10 (ohne Gewähr)



Lage



Infrastruktur / Entfernungen (POIs)

Gesundheit

Zahnarzt	im Haus
Arzt	450 m
Apotheke	150 m
Krankenhaus	1.500 m
Kinderambulatorium	1.500 m

Nahversorgung

Supermarkt	500 m
Bäcker	150 m
Einkaufsmöglichkeit	850 m

Verkehr

Bus	350 m
Straßenbahn	120 m
U-Bahn	500 m
Bahnhof	1.200 m

Kinder & Schulen

Kindergarten	260 m
Schule	850 m
Höhere Schule	450 m

Sonstige

Bank	750 m
Geldautomat	250 m
Post	600 m
Polizei	290 m

Fotostrecke



