

## Wohnung in ehemaligem Palais in 1050 Wien, inkl. Garagenstellplatz

Embelgasse 2-8/ Top 225, 1050 Wien, Österreich

Eckdaten Objektnummer 020/23

Wohnfläche: ca. **76,47 m<sup>2</sup>**

Heizung: Fernwärme

Stockwerk: 2.OG

Zimmer: 3 Zimmer

Bad: 1

WC: 1

Garagenstellplatz: 1



Kaufpreis **499.000,00 €**

Betriebskosten: 256,71 €

Reparaturfonds 193,25 €

Umsatzsteuer: 28,18 €

Monatliche Gesamtbelastung **478,14 €**

(Kosten inkl. Garagenstellplatz)

Provision 3%

Grundbucheintragungsgebühr: 1,1 %

Grunderwerbssteuer: 3,5%

Energieausweis gültig bis: **05.09.2032**

Heizwärmebedarf: C 60,6 kWh/m<sup>2</sup> a

Gesamtenergieeffizienzfaktor: D fGEE 2,22

Baujahr: **1930, Sanierung 1998, 2005-2007**

Ihr Ansprechpartner:

**TIROX Immobilienverwaltung GmbH**

**Tatjana de Giacomo**

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

E-Mail: [tatjana.degiacomo@tirox-hv.at](mailto:tatjana.degiacomo@tirox-hv.at)

## Detailbeschreibung Embelgasse 2-, 1050 Wien

### Wohnung in ehemaligem Palais, in 1050 Wien

Das unter Denkmalschutz gestellte Palais im 5. Wiener Gemeindebezirk wurde im Jahr 1930 im Bauhausstil errichtet, und unter strengen Auflagen im Jahr 1998 saniert. Die architektonisch interessante Wohnung liegt im 2. Stock der Liegenschaft, und verfügt über zwei Zugänge zu einer nach Innen gerichteten allgemeinen Terrasse. Die praktische Raumaufteilung und die 3,5 m hohen Räume geben der Wohnung ihr besonderes Flair.

Die Wohnung ist aktuell bis August 2024 befristet vermietet.

### **Raumaufteilung:**

Vorraum: ca. 9,62m<sup>2</sup>

Bad: ca. 6,38 m<sup>2</sup>

WC: ca. 1,04 m<sup>2</sup>

Zimmer: ca. 19,95 m<sup>2</sup>

Zimmer: ca. 23,66 m<sup>2</sup>

Kabinett: ca. 12,40 m<sup>2</sup>

Küche: ca. 10,10 m<sup>2</sup>

### **Highlights:**

- **3,5 m hohe Räume**
- **Zwei Zugänge zu einer Terrasse**
- **Praktische Raumaufteilung**
- **Garagenstellplatz im Haus**
- **Großzügige Allgemeinterrasse am Dach**

### **Lage und Infrastruktur**

Nur 8- Gehminuten von der Liegenschaft entfernt befindet sich die Schnellbahn-Station Wien Matzleinsdorfer Platz mit zahlreichen Anbindungen.

Folgende **Verkehrsverbindungen** sind fußläufig erreichbar:

Schnellbahn: **R, R3, REX 1, REX 2, REX 3, REX 9, S 1, S 2, S3, S4, S80**

U-Bahn: **U4** Margartengürtel (14 min zu Fuß)

Straßenbahn: **6,18,62, Badner Bahn**

Bus: **12A, 14A, 59A, N6**

**Sonstiges:**

Der guten Ordnung halber möchten wir festhalten, dass im Falle eines Abschlusses mit Ihnen oder einen von Ihnen namhaft gemachten Dritten unser Honorar (gemäß Honorarvereinbarung für Immobilienmakler, BGBl. 262 und 297/1996) 3% des Verkaufspreises zzgl. Der gesetzlichen MwSt. beträgt.

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

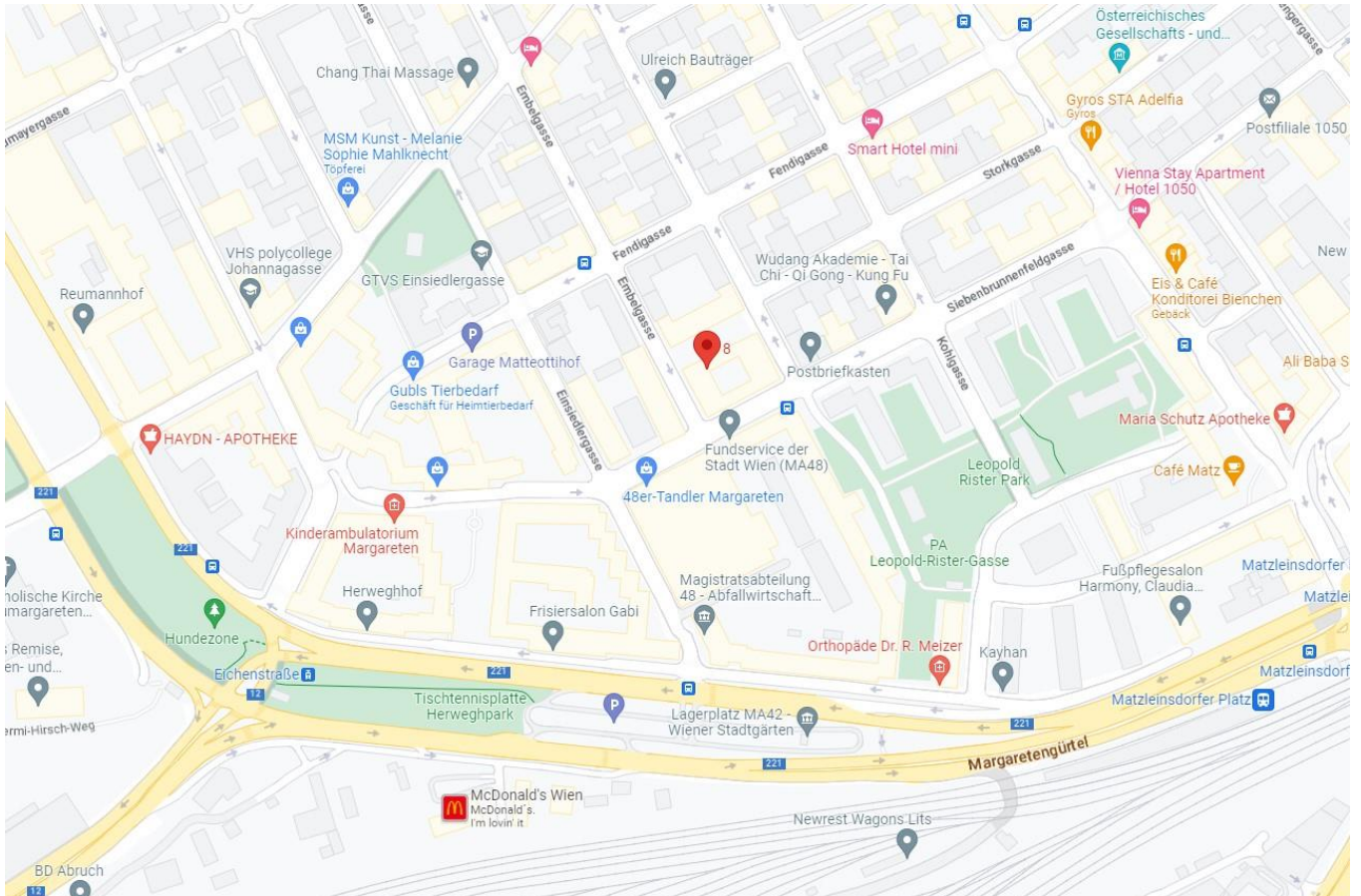
Das Angebot ist freibleibend und unverbindlich. Alle Angaben erfolgen anhand von Informationen und Unterlagen, die uns vom Verkäufer und/oder Dritten zur Verfügung gestellt wurden und sind ohne Gewähr. Alle Flächen- und sonstige Maßangaben sind ca. Angaben und ohne Gewähr. Wir weisen darauf hin, dass 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.

**Ausstattung**

Fernwärme, Parkettboden, Badewanne, Zugang zu einer allgemeinen Terrasse

## Lage

### Embelgasse 2-8 , 1050 Wien



#### Infrastruktur / Entfernungen (POIs)

##### Gesundheit

Zahnarzt	300 m
Arzt	100 m
Apotheke	450 m
Krankenhaus	1.000 m
Kinderambulatorium	350 m

##### Nahversorgung

Supermarkt	190 m
Bäcker	350 m
Einkaufszentrum	1.300 m

##### Verkehr

Bus	150 m
Straßenbahn	550 m
U-Bahn	1.100 m
Bahnhof	600 m

##### Kinder & Schulen

Kindergarten	400 m
Schule	350 m
Höhere Schule	550 m

##### Sonstige

Bank	450 m
Geldautomat	450 m
Post	400 m
Polizei	900 m

