



aeternaIMMOBILIEN
LIVING | INVEST

Gumpendorfer Straße 63E/01, 1060 Wien | Wohnung | Objektnummer: 5800

Urban gardening mitten in Wien - geniale 2-Zimmer-Wohnung



Ihr Ansprechpartner

Christian Schwöglhofer

Vertrieb

+43 1 2350088202

+43 664 75124500

christian.schwoglhofer@aeterna.immo

www.aeterna.immo

oder der Makler Ihres Vertrauens

Der sanierte Altbau – Wertsteigerung inklusive.

Gut durchdacht führt zu gut gemacht.

Das Gründerzeithaus wird von Grund auf renoviert, optimiert und die Planung und der Ausbau erfolgen durch ein professionelles Architektenteam. Hierbei wird darauf geachtet, dass trotz Modernisierung die Charakteristik der Altwiener Zinshäuser erhalten bleibt. Wie zum Beispiel das wunderschöne schmiedeeisene Stiegingeländer. Ebenso steht der optimale Schnitt der unterschiedlich großen Wohnungen im Fokus. Dabei wird ein perfektes Raum- und Wohlfühlkonzept erarbeitet und auf eine hochwertige Ausstattung geachtet.

Fertigstellung geplant 12/2022

Fragen Sie bei Bedarf nach weiteren Wohnungen mit ähnlichen Grundrissen.

Facts & Figures

- Top City-Lage
- 5 Min. zur Mariahilfer Straße
- 7 Min. zum Naschmarkt
- Nähe U3 + U4 + U2 (in Planung)
- Bus 13A, 14A, 57A
- Alle Nahversorger in Gehweite
- Generalsaniertes Gründerzeithaus mit Dachausbau
- RG Wohnungen Flächen von 56 – 130 m²
- Großteils mit hofseitigem Balkon
- Schallschutzfenster straßenseitig
- Sicherheitseingangstüren
- Radraum und Kinderwagen-Abstellplatz
- Mietgarage in unmittelbarer Nähe

aeterna Immobilien GmbH | Teinfaltstraße 8/5.01, 1010 Wien | TEL: +43 (0) 1 235 00 88 | office@aeterna.immo | www.aeterna.immo
Kundenbüro: Martinstraße 10, 1180 Wien

Firmenbuchnummer FN 427966 m, Handelsgericht Wien | UID: ATU69267937 | Bankverbindung: Raiffeisenbank am Bodensee | IBAN: AT31 3743 1000 0251 7456 | BIC: RVVGAT2B431



Beschreibung

Top 01

Wunderschöne Wohnung mit Terrasse und Garten in einem ruhigen Innenhof mitten in der Stadt. Diese Wohnung vereint die Vorzüge einer Gartenwohnung und der perfekten urbanen Lage mit allen Vorteilen der Großstadt wie öffentlicher Anbindung, Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomieerlebnis und kulturellem Angebot. So werden Sie noch heute zum Stadtgärtner im trendigen 6. Bezirk.

Weitere Informationen zum Projekt finden Sie auf der Projekthomepage unter <http://gumpendorferstrasse63e.aeterna.immo>

Weitere Informationen zu aeterna Immobilien sowie zu anderen Projekten finden Sie unter <http://www.aeterna.immo>

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die ab 1.12.2012 geltende generelle Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Ausstattung

Fliesen, Parkett, Personenaufzug, Badewanne, Dusche, Südwestbalkon / -terrasse

Eckdaten

Wohnfläche:	ca. 41,78 m ²
Gesamtfläche:	ca. 77,96 m ²
Gartenfläche:	ca. 21,13 m ²
Terrassenfläche:	ca. 15,05 m ²
Etage:	EG / Gartengeschoss
Zimmer:	2
Bäder:	1
WCs:	1
Gärten:	1
Terrassen:	1
Nutzungsart:	Wohnen, Anlage
Heizung:	Fußbodenheizung
Lagebewertung:	sehr gut
Bauart:	Altbau
Zustand:	vollsanziert

Preisinformationen

Kaufpreis:	299.000,00 €
Grundbucheintragungsgebühr:	1,1 %
Grunderwerbsteuer:	3,5 %
Provision:	3,60% des Kaufpreises inkl. USt.



Lage

Dieser klassische Gründerzeitbau befindet sich in einer ausgezeichneten Wohn-, Geschäfts- und Ausgehgegend. In wenigen Schritten erreicht man die Mariahilfer Straße, das Haus des Meeres und den Naschmarkt. Die Infrastruktur ist auf einem hohen Niveau angesiedelt, Schulen, Ärzte, Kindergärten und beste Verkehrsanbindungen finden sich direkt vor der Haustüre. Ein Wohnungskauf in dieser Lage bedeutet nicht nur Wertbeständigkeit sondern stetige Wertentwicklung. Es ist eine Investition in bester innerstädtischer Lage.

