

Theresianumgasse 14, 1040 Wien | Wohnung | Objektnummer: 8886

Botschaftsviertel, Nähe Belvederegarten, Balkonwohnung. 2. Liftstock, Fernblick



Ihr Ansprechpartner

Bruno Brehm

01 595 21 80

+43 6609994999

office@brehm.at

Botschaftsviertel, Nähe Belvederegarten, Balkonwohnung. 2. Liftstock, Fernblick



Lage

Das Haus liegt im Botschaftsviertel, Nähe Belvederegarten, Theresianum und Theater Akzent.

Beschreibung

Die Wohnung bestand ursprünglich aus 2 Wohnungen und wurde 2014 zusammengelegt. Das Bauvorhaben wurde baubehördliche bewilligt.

Die Wohnung hat eine Wohnfläche von 123,6 m² (inkl. 6,3m² Loggiafläche) und 2 Balkone. Die Wohnung besteht aus 4 Zimmern und 2 Küchen(-zimmer), 2 Bäder, 2 WC, einen Abstellraum, 2 Vorräume.

Die Wohnung befindet sich in gutem Zustand und ist hell. **Die Wohnung bietet einen tollen Stadtfernblick** über mehrere 100 Meter. Die Balkone (Kombiantion aus Loggia und Balkon) haben eine gut nutzbare Form und sind ausreichend groß.

Kaufpreis auf Anfrage € (wie es liegt und steht)

Alleinvermittlung - Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass Brehm Immobilien als Doppelmakler tätig ist.

Mögliche Adaptionen:

Es kann durch geringfügige Adaptionen ein 5 Zimmer Wohnung geschaffen werden. Da bis auf die Wohnungstrennwand, alle anderen Wohnungswände nicht tragende Zwischenwände sind, besteht auch die Möglichkeit die Zimmerkonfiguration zu ändern. Beispielsweise eine größere Wohnküche, oder ein größeres Hofseitiges Schlafzimmer mit angeschlossenem Badezimmer (Masterbedroom). Bei den Grundrissen haben wir ein paar mögliche Adaptionen aufgezeigt.

Falls Sie Interesse haben, nach dem Ankauf die Wohnung komplett nach Ihren Vorstellungen adaptieren zu lassen, kann Ihnen die Brehm Immobilien GmbH preiswert die komplette Adaption bis zur Schlüsselfertigen Wohnungsübergabe anbieten. (Herr DI Brehm ist Baumeister mit aufrechter Baumeister Konzession. Die Brehm Immobilien GmbH sanieret als Generalplaner ca. 15-20 Wohnungen pro Jahr)

LAGE

Das Haus befindet sich mitten im 4. Bezirk Botschaftsviertel, nahe dem Belvedere und dem und Theater Akzent.

Infrastruktur:

Die **angesehene Lage bietet zahlreiche Vorzüge** wie die Nähe zum öffentlich zugänglichen Belvederegarten, dem Botanischen Garten, zum Schloss Belvedere, 2 Theatern (Theater-Akzent und Theater im Park), dem Palais Schönburg sowie zahlreiche Geschäfte und Lokale für den täglichen Bedarf. Mit einem 20-minütigen Spaziergang ist die Innenstadt fußläufig erreichbar. Ein weiteres Highlight ist die **Nähe zur Karlskirche** und dem Karlsplatz **(12 Min zu Fuß) mit zahlreichen Events für Jung und Alt**: Kino unter Sternen, Märkten, Festen und natürlich dem jährlichen Christkindlmarkt. Der Naschmarkt mit seinem kulinarischen Angebot und multikulturellen Flair ist ebenfalls mit einem Spaziergang (18 Minuten) oder der Straßenbahn in 15 Minuten erreichbar.

In unmittelbarer **fußläufiger Umgebung** befinden sich **Supermärkte** (Billa, mehrere Spars, Spar Gourmet, etc.), zahlreiche Restaurants und Cafés, eine lebhafte Lokalszene, Parkgaragen, Fitnessstudio, Massagestudio, Arzt und Apotheke.

Die nächste **Parkanlage mit Spielplatz (Anton-Benya-Park) ist in 2 Gehminuten** erreicht. Mehrere Kindergärten und Schulen sind fußläufig gut erreichbar.

Verkehrsanbindung:

Die Haltestation der **Straßenbahnlinie D** befindet sich nur **3 Gehminuten** entfernt. Die nächste U-Bahn Station „Taubstummengasse“ der Linie U1 befindet sich 8 Gehminuten entfernt. Öffentlich ist das Stadtzentrum (Stephansplatz) in unter 15 Minuten erreichbar.

Sonstige Angaben

Im Haus befindet sich ein Lift. Kellerabteil ist vorhanden.

Detailinformationen zum Haus bezüglich Reparaturrücklagen

Bis Juli 2022 wird die Fassade der Stiege 1 instandgesetzt und neu gestrichen. Weiters werden die neu Balkonbeläge hergestellt und neue Geländer montiert. Es wurde in den letzten Jahren für die Baumaßnahme seitens der Eigentümergemeinschaft durch höhere Rücklagenvorschreibung angespart. Derzeit beträgt die Rücklage 460.000 €. Für die ca. restlichen 180.000 € wird dir hohe Rücklagenvorschreibung bis Juli 2024 beibehalten. Danach wird die Rücklagenvorschreibung gemäß Wohnungseigentümerprotokoll weniger als die Hälfte der derzeitigen Rücklagenvorschreibung betragen.


In den letzten Jahren wurden zahlreiche Instandhaltungsmaßnahmen durchgeführt, sodass sich das Haus nach der erfolgten Fassadensanierung in einem sehr guten Zustand befinden wird.

Bereits durchgeführte Sanierungen und Reparaturen

Dacherneuerung 2016-2018

Sanierung der Elektrik ca. 2019

Eckdaten

Wohnfläche:	ca. 123,6 m ²	Nutzungsart:	Wohnen
Nutzfläche:	ca. 128 m ²	Mobiliar:	optional
Kellerfläche:	ca. 3 m ²	Heizung:	Etagenheizung
Balkonfläche:	ca. 5 m ²		
Loggiafläche:	ca. 6 m ²	Lagebewertung:	sehr gut
		Bauart:	Neubau
Etage:	2. Etage	Zustand:	modernisiert
Zimmer:	5	Ausrichtung:	Nordsüden
Bäder:	2		
WCs:	2	Energieausweis	
Abstellräume:	1	Gültig bis:	31.05.2022
Keller:	2	HWB:	 64 kWh/m ² a
Balkone:	2		
Loggien:	2		

Ausstattung

Fahrstuhl:	Personenaufzug	Räume:	Räume veränderbar
Befeuerung:	Gas	Fenster:	Kunststofffenster
Belüftung:	Klimaanlage	WCs:	Getrennte Toiletten, Gäste-WC
Ausblick:	Stadtblick, Fernblick	Bad:	Badewanne, Dusche
Balkon:	Südbalkon / -terrasse	Extras:	U-Bahn-Nähe

Preisinformationen

Kaufpreis:	auf Anfrage	Grundbucheintragungsgebühr:	1,1 %
		Grunderwerbsteuer:	3,5 %
		Provision:	3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Weitere Fotos



Blick in den Hof.

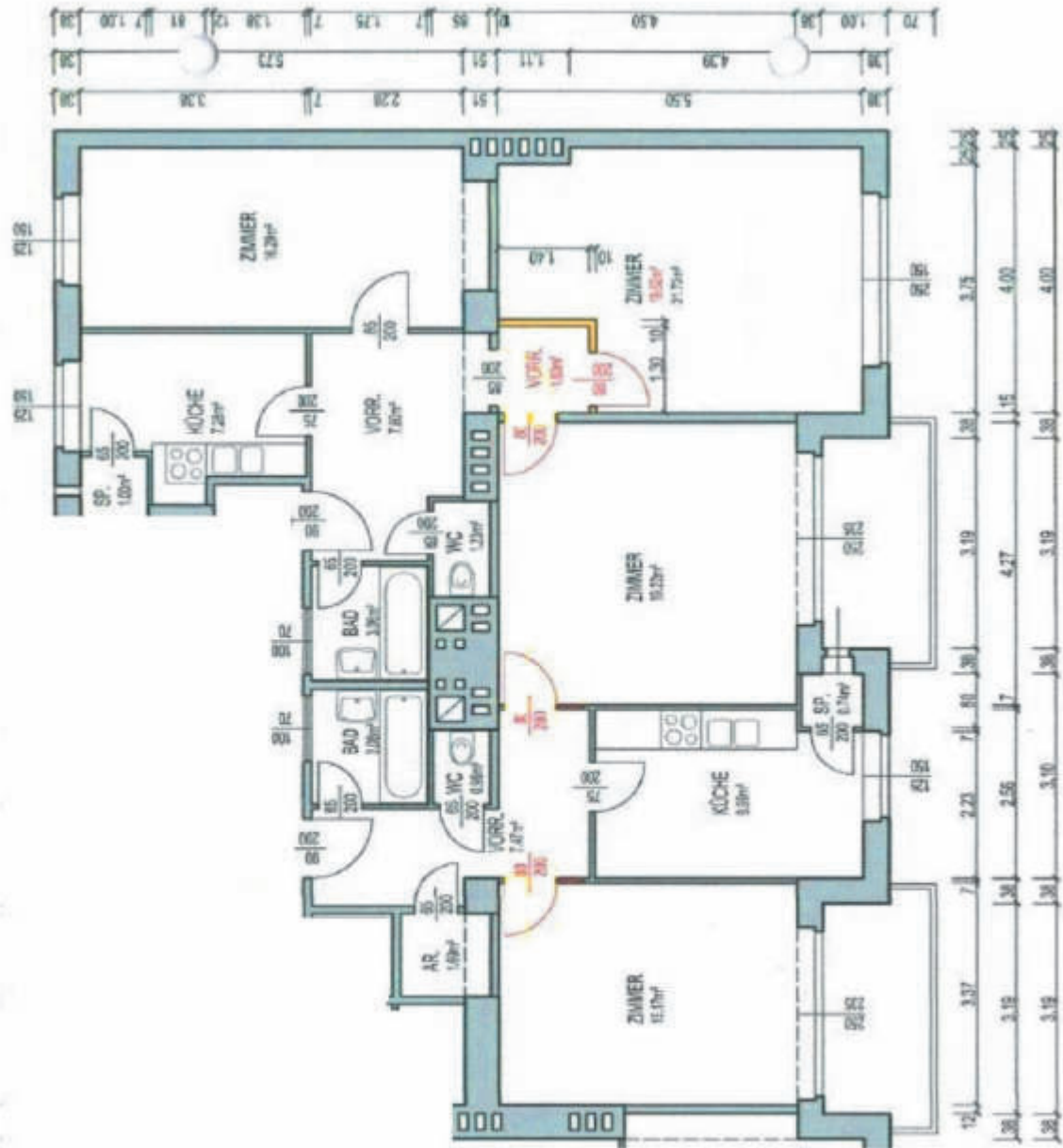


schöne Fassade vis a vis



Balkon+ Loggia

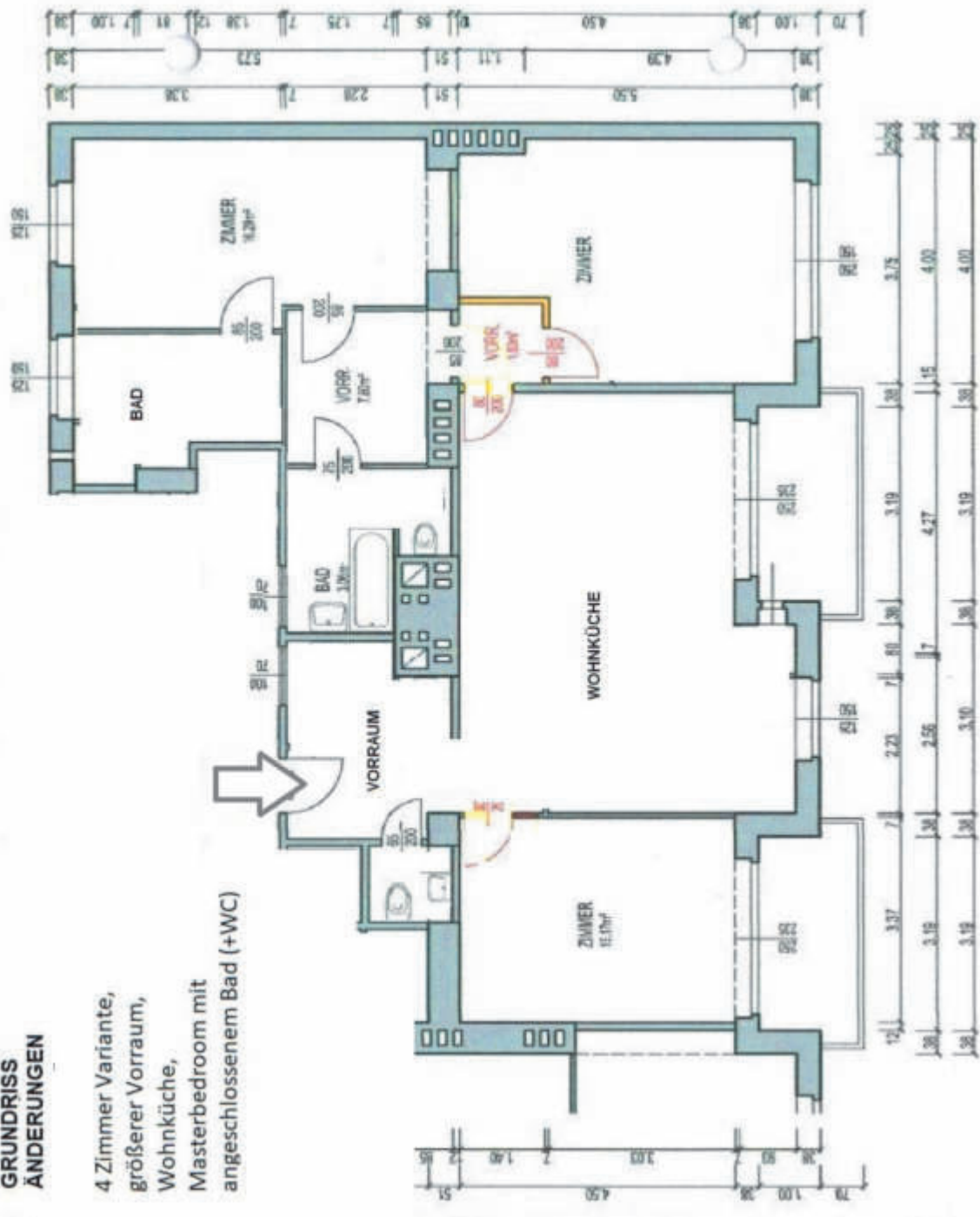
Plan



Plan

**MUSTER FÜR
 GRUNDRISS
 ÄNDERUNGEN**

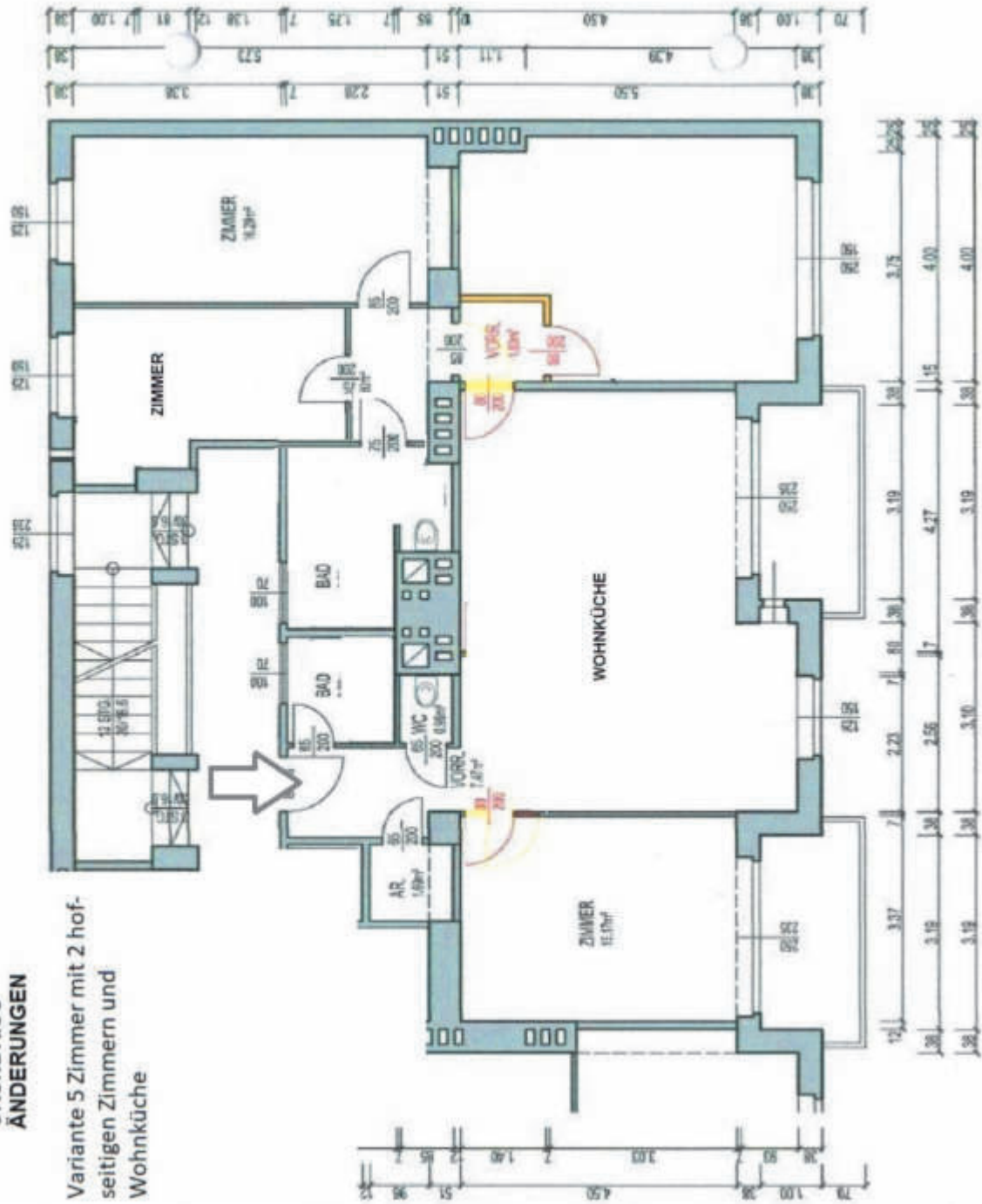
4 Zimmer Variante,
 größerer Vorraum,
 Wohnküche,
 Masterbedroom mit
 angeschlossnem Bad (+WC)



Plan

MUSTER FÜR GRUNDRISSE ÄNDERUNGEN

Variante 5 Zimmer mit 2 hof-
seitigen Zimmern und
Wohnküche



Plan

