

GRAF & PARTNER BAUTRÄGERGESELLSCHAFT MBH.



WOHNHAUS 1130 WIEN, HIMMELHOFGASSE 82
INFORMATION UND VERGABE: 0699 195 60 853

WOHNHAUS 1130 WIEN, HIMMELHOFGASSE 82








LAGE DES GRUNDSTÜCKES

Das Grundstück liegt in traumhafter Ruhelage direkt am Naturschutzgebiet Lainzer Tiergarten. Die in Ober St. Veit beginnende Himmelhofgasse ist vor dem Grundstück auf einen Fußweg reduziert (Zufahrt über die Seuttergasse) und dementsprechend kaum befahren. Direkt an das Grundstück schließen Liegenschaften mit Einfamilienhäusern an. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite liegt die zum Lainzer Tiergarten gehörende Nikolaiwiese.

Trotz dieser exklusiven Grünlage sind alle Einrichtungen des täglichen Bedarfe fußläufig erreichbar, so zum Beispiel ist das Einkaufszentrum bei der Bergmillergasse in unmittelbarer Nähe bzw. ist die Nahversorgung durch kleinere Geschäfte (Bäckerei etc.) in Richtung Ober St. Veit gegeben.

Durch die fußläufige Erreichbarkeit des Verkehrsknotens Hütteldorf mit der Endstelle der U 4 und der S-Bahn-Station sowie diversen Buslinien ist das Stadtzentrum und andere Stadtteile (z. B. mit der Vorortelinie) sehr gut mit öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar. Durch den weit fortgeschrittenen Ausbau des Radwegenetzes in unmittelbarer Nähe bietet sich eine zeitgemäße Alternative zu der ebenfalls ausgezeichneten Anbindung an das hochrangige Straßennetz (Westausfahrt).



 U-BAHN-LINIE U4
    BUSLINIEN
  BAHN, BAHNBUS

 S-BAHN
 TRAFIK
 ARZT

WOHNHAUS 1130 WIEN HIMMELHOFGASSE 82

OBJEKT BESCHREIBUNG :

Das in den Jahren 2013/2015 errichtete Objekt umfaßt 4 Wohnungen im Gartengeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss und einem Dachgeschoss. Alle Wohnungen sind mit in den Garten orientierten Balkonen bzw. Terrassen und Dachterrassen ausgestattet und grenzen die Wohnzimmer jeweils an diese Freibereiche. Unverbaubarer freier Blick über das Wiental und den Wienerwald.

Das Objekt wurde von der Graf & Partner Bauträgersges.m.b.H. errichtet, die eine der Tochterfirmen der Graf Immobilien Besitz-, Entwicklungs- und Verwaltungsges.mb.H. ist. Die Planung erfolgte durch Architekt Dipl. Ing. Rudolf Graf, der auch Geschäftsführer der genannten Firmen ist.

Abgesehen vom Müllraum im Erdgeschoss gehören zum allgemeinen Teil der Anlage die technischen Räume und ein Fahrrad- und Kinderwagenabstellraum im Untergeschoss. Der Garten gehört zur Wohnung Top 1 und ist gärtnerisch mit Baumpflanzungen gestaltet. Der straßenseitige Vorgarten bietet ein attraktives Entrée.

Die angebotenen Wohnungen sind bezugsfertig. Die Sanitärräume sind mit den Standard-Sanitärgegenständen ausgestattet. Ansonsten ist keine Möblierung vorhanden.

Zur Anlage gehört eine Garage mit 4 Stellplätzen. Jeder Wohnung ist ein Kellerabteil zugeordnet.

VERKAUF / SONSTIGES:

Für die Vertragserrichtung und die treuhändige Abwicklung wird von unserer Seite die Rechtsanwaltskanzlei Eckert & Nittmann Rechtsanwälte GmbH, Mariahilfer Straße 1b, 1060 Wien vorgeschlagen.

Nebenkosten Kauf:

Grunderwerbsteuer 3,5 % des Kaufpreises
Eintragungsgebühr Grundbuch 1,1 % des Kaufpreises
Vertragserrichtung Kauf 1,5 % des Kaufpreises + Mehrwertsteuer.

Nebenkosten Miete:

Mietvertragsgebühr: 1 % der 3-fachen Jahresmiete

Bei Mietkauf ist die Vertragserrichtung von Anzahlung/Restkaufpreis und Miete abhängig, an Gebühren fällt ebenfalls die Mietvertragsgebühr an.

VERKAUF UND VERMIETUNG PROVISIONSFREI !

WOHNHAUS 1130 WIEN, HIMMELHOFGASSE 82

BAU-UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG: (AUSZUG)

- Bauweise mit natürlichen Materialien
- pflegeleichte und wartungsarme Holzfenster nach letztem Stand der Technik
- helles Stiegenhaus mit natürlichem Licht
- Eingangsbereich und Stiegenhaus mit Bodenbelag aus Feinsteinzeug
- Aufzug behindertengerecht für 8 Personen
- Wohnungseingangstüren als Schallschutz- und Sicherheitstüren
- Innentüren mit Holzkern und eleganten Beschlägen, Türoberfläche beschichtet mit Schichtstoffplatten
- Bodenbeläge in Vorräumen und Abstellräumen Fliesen (Feinsteinzeug), in allen anderen Räumen Parkett
- Böden in Sanitärräumen Fliesen, Wände im WC bis 1,25 m, im Bad raumhoch verflies
- Balkone und Terrassen mit sandsteinfärbigen Betonplatten, dekorative Stahlgeländer
- Gegensprechanlage mit Videoüberwachung
- TV und Telefon/Internetanschluß in allen Zimmern
- reichhaltige Ausstattung mit Lichtauslässen, Schaltern und Steckdosen
- moderne Sanitärgegenstände und Armaturen
- Fußbodenheizung in allen Räumen
- Heizung/Warmwasseraufbereitung zentral (mit Gas im Heizraum)
- digitale Verbrauchsmessgeräte außerhalb der Wohnung
- Garagenstellplätze für jede Wohnung

DETAILLIERTE BESCHREIBUNG AUF ANFRAGE BZW. IM INTERNET
(www.graf-immobilien.at)

WOHNHAUS 1130 WIEN HIMMELHOFGASSE 82

WOHNUNGSANGEBOT/KOSTEN

Top 1 Gartenwohnung

mit 3 Zimmern, Wohnküche, 2 Bädern und extra WC
rund 107 m² Wohnnutzfläche, rund 49,5 m² Terrasse,
405,5 m² Eigengarten, verrechenbare Fläche ca. 155 m²

Kaufpreis € 595.000,--

Miete:

Nettomiete € 1.395,00

10 % MwSt € 139,50

Betriebskosten inkl. Heizung € 465,10

Gesamt monatlich € 1.999,60

Kaution € 12.000,--

Stellplätze Nr. 1 und 2 in mechanischem Parksystem

Kaufpreis € 20.000,--

Miete:

Nettomiete € 60,00

20 % MwSt € 12,00

Betriebskosten € 15,18

Gesamt monatlich € 87,18

Kaution € 500,--

- Top 2 (Erdgeschoss)

VERMIETET

- Top 3 (Obergeschoss)

VERKAUFT

- Top 4 (Dachgeschoss)

VERKAUFT

Einzelgarage

VERKAUFT

WOHNHAUS 1130 WIEN HIMMELHOFGASSE 82

Die vorstehenden Preise sind Verkaufspreise ohne Optierung für den Ausweis der Umsatzsteuer im Kaufpreis (= bei Wohnungsverkäufen an Private übliche Vorgangsweise). Wenn der Käufer vorsteuerabzugsberechtigter Anleger ist, kann die in den Baukosten enthaltene Umsatzsteuer ausgewiesen werden und ergibt sich daraus ein günstiger Nettokaufpreis. Allerdings erhöht sich der Bruttokaufpreis um die - für den Anleger als Vorsteuer abziehbare - Umsatzsteuer auf den Grundanteil.

Alternativ zum Kauf und zur Miete bieten wir auch eine Mietkaufvariante an. Die Mietkaufverträge werden auf 20 Jahre abgeschlossen. Mit der Miete wird ein Teil des Kaufpreises abgeschichtet und ist zu Vertragsende der Restkaufpreis zu bezahlen. Der Restkaufpreis hängt von der Höhe der Anzahlung und der Höhe der monatlichen Miete ab. Wir erstellen Ihnen gerne ein detailliertes Angebot entsprechend Ihren finanziellen Möglichkeiten.

Für Planeinsicht, weitere Informationen, Reservierung und Finanzierungsberatung steht Ihnen in unserem Verkaufsbüro in

1030 Wien, Erdbergstraße 42 - 44, Top 1

Telefon 01 712 14 02

nach vorheriger Terminvereinbarung jederzeit gerne zur Verfügung:

Dipl. Ing. Manuel Breitfuß, Mobil 0699 195 60 853

Dipl. Ing. Rudolf Graf, Mobil 0699 191 59 024

Firmensitz der Verkäuferin bzw. Vermieterin:

Graf Immobilien Besitz-, Entwicklungs- und Verwaltungsges.m.b.H.
Hildenweg 6
9971 Matrei in Osttirol

Telefon: 04875/6996
Fax: 04875/6500
E-Mail: office@graf-immobilien.at

Firmenbuchnummer: 135011x Innsbruck

UID-Nummer: ATU60422812

VERKAUF UND VERMIETUNG PROVISIONSFREI !

WOHNHAUS 13., HIMMELHOFGASSE 82



LAGEPLAN 1:750
(UNTERGESCHOSS)



WOHNUNG TOP 1:

ca. 107m² + TERRASSE ca. 49.5m² + GARTEN ca. 405.5m²

MASSTAB 0 1 2 3 4 5m

WOHNHAUS 1130 WIEN, HIMMELHOFGASSE 82

ZUSAMMENFASSUNG:

Wir erlauben uns Sie abschliessend nochmals auf die Vorteile unseres Objektes hinzuweisen:

- * **exklusives Objekt mit nur 4 Wohnungen**
- * **unverbaubare Lage** direkt am Lainzer Tiergarten (**Naturschutzgebiet!**)
- * **freier Blick** über das Wiental und den Wienerwald
- * **Ruhelage** in verkehrsarmer Gasse
- * **optimale Verkehrsanbindung** durch Nähe zur U 4 /Bahnhof Hütteldorf
- * **Nahversorgung** und Serviceeinrichtungen in Wohnungsnähe
- * **Erholungs- und Freizeitangebot** in Wohnungsnähe
- * **Gartenorientierung** für alle Zimmer
- * **Balkone und Terrassen** in den Garten
- * **einladende Eingangsgestaltung** (Vorgarten)
- * **Garagenstellplätze** für alle Wohnungen
- * **Bauweise mit natürlichen Materialien**
- * **Fenster modernster Bauart**
- * **attraktive Grundrissgestaltung**
- * **direkte Belichtung** durch Fenster für alle Küchen
- * **überdurchschnittliche Ausstattung** (Verfliesungen, Parkettboden etc.)
- * **garantierte Fixpreise**
- * **Sicherstellung durch Treuhänder** nach aktueller Rechtslage

IHRE TRAUMWOHNUNG IST UNSER ZIEL!