

## **Sonnendurchflutete 2 Zimmer Wohnung - Garten und Fernblick**



AUSBLICK VOM WOHNZIMMER

**Objektnummer: 9489**

**Eine Immobilie von GELAS Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Adresse</b>	Linzer Straße 151
<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1140 Wien
<b>Wohnfläche:</b>	41,95 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 54,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,55
<b>Kaufpreis:</b>	139.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	111,17 €
<b>USt.:</b>	11,32 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

**Peter Lasek**

GELAS Immobilien GmbH  
Arbeitergasse 41/1-4  
1050 Wien

T +43 676 506 00 39  
H +43 676 506 00 39  
F +43 1 595 23 19 - 10

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.





















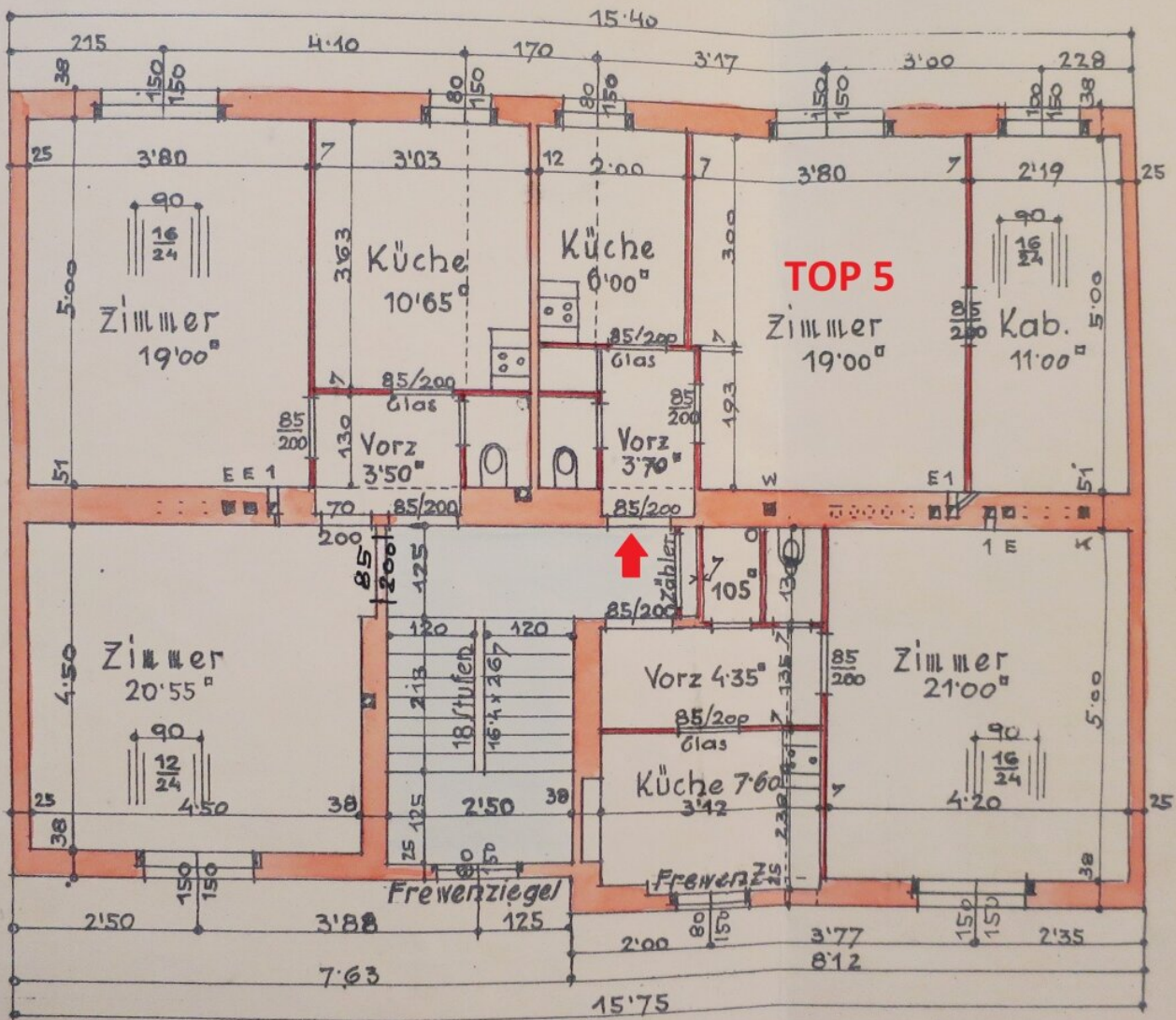








# 1. STOCK.



Der Bauherr:

Danverfasser u. Bauführer:



## Objektbeschreibung

**Hier kann man sparen, eine unsanierte Wohnung günstiger kaufen und sie selbst sanieren.**

Die Wohnung befindet sich in der Linzer Straße 151. Sie ist NICHT in die Linzer Straße ausgerichtet sondern nach hinten in den hauseigenen Garten. Südseitig (sonnig) mit Fernblick.

**Und diesen sehr großen Garten darf man auch mitbenützen.** Wer einen Garten zu schätzen weiß, der kann sich die Blütezeit in den warmen Monaten vorstellen.

Die Wohnung war viele Jahre Anlageobjekt und mit Einbaumöbel eingerichtet. Diese wurden entfernt und die Wohnung komplett geräumt und vorbereitet zum Sanieren. Die Wohnung wird verkauft wie sie liegt und steht.

Gasanschluß ist vorhanden. Kellerabteil auch (im Eigentum)

1. Stock, kein Lift

Die Nutzfläche beträgt 41,95 m<sup>2</sup>

Das Haus wurde 2009 thermisch saniert.

Dieses Haus ist auch an das Magenta Glasfasernetz angeschlossen.

**Monatliche Kosten insgesamt: EUR 167,96**

Betriebskosten: EUR 111,17

Reparaturfonds: EUR 44,47

Manipulationsgebühr: EUR 1,00

USt.: EUR 11,32

**Kaufpreis: EUR 139.000,-** lasten - und bestandsfrei

**Nebenkosten:**

Grunderwerbsteuer 3,5%

Eintragungsgebühr 1,1 %



Vermittlungsprovision 3% + 20 % USt.

Vertragserrichtung und Treuhandenschaft: je nach Vereinbarung mit Ihrem Notar

**ALLEINBEAUFTRAGT!! Für Fragen oder für eine Besichtigung steht Ihnen Herr Peter Lasek unter 0676 50 600 39 oder per Mail gerne zur Verfügung.**

Beratung und Besichtigung sind kostenlos, nur bei Abschluss eines Kaufvertrages wird unser übliches Maklerhonorar in Höhe von 3 % des Kaufpreises zzgl. 20% USt. in Rechnung gestellt.

Wir weisen darauf hin, daß wir hierbei als Doppelmakler tätig sind.

**WIR WEISEN AUSDRÜCKLICH AUF EIN WIRTSCHAFTLICHES NAHEVERHÄLTNIS ZUM AUFTRAGGEBER HIN**

BITTE BEACHTEN SIE, DASS WIR AUFGRUND DER NACHWEISPFLICHT GEGENÜBER DEM EIGENTÜMER NUR ANFRAGEN MIT VOLLSTÄNDIGER ANGABE DES NAMENS, DER ANSCHRIFT UND DER TELEFONNUMMER BEARBEITEN KÖNNEN.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <175m

Apotheke <175m

Klinik <625m

Krankenhaus <825m

### **Kinder & Schulen**

Schule <225m

Kindergarten <475m

Universität <1.175m

Höhere Schule <2.125m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <125m

Bäckerei <275m

Einkaufszentrum <1.650m

### **Sonstige**

Geldautomat <450m  
Bank <450m  
Post <475m  
Polizei <600m

**Verkehr**

Bus <100m  
U-Bahn <550m  
Straßenbahn <50m  
Bahnhof <475m  
Autobahnanschluss <4.300m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap