

## 2-Zimmer-Wohnung, Erstbezug nach Komplettanierung



**Objektnummer: 928**

**Eine Immobilie von ISIDEX GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1170 Wien
<b>Baujahr:</b>	1900
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	67,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	67,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	1,50 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 35,77 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	419.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	108,23 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

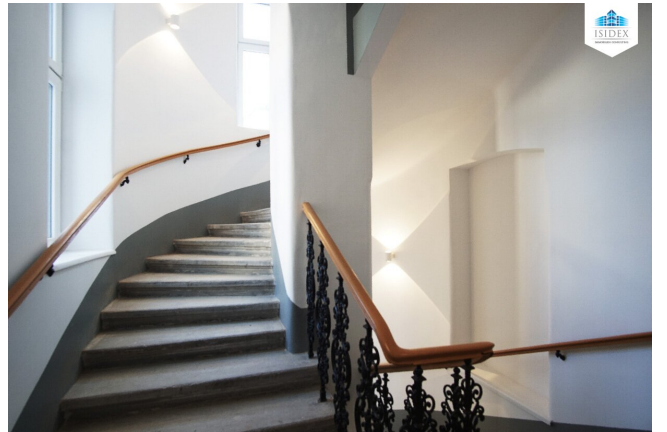


**Marina Malaiev**

ISIDEX GmbH  
Tuchlauben 14 / 7  
1010 Wien











Rosensteingasse 14  
 1170 Wien

---

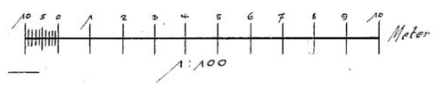
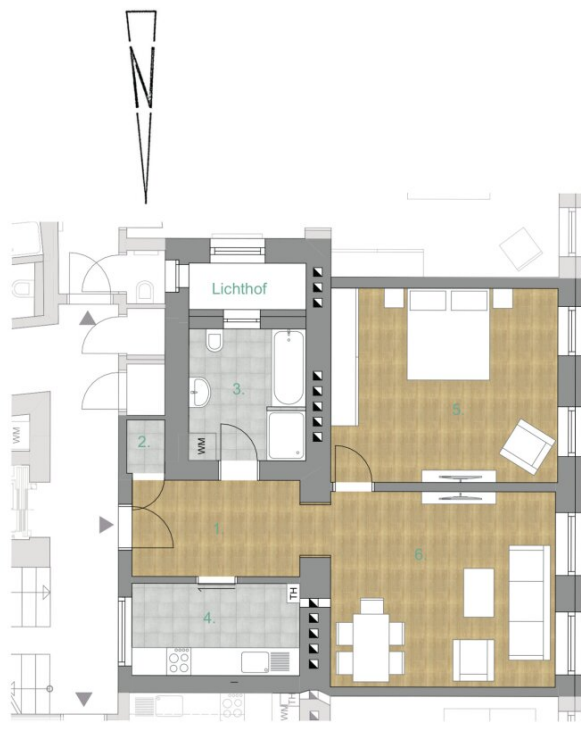
# Top 12

Stock: 2  
 Gesamtfläche: 66,93 m<sup>2</sup>

---

Raumaufteilung:

1. Vorraum	7,33 m <sup>2</sup>
2. Abstellraum	1,00 m <sup>2</sup>
3. Bad	7,34 m <sup>2</sup>
4. Küche	8,27 m <sup>2</sup>
5. Schlafzimmer	21,75 m <sup>2</sup>
6. Wohnzimmer	21,24 m <sup>2</sup>



## Objektbeschreibung

**Zum Verkauf gelangt eine ca. 67 m<sup>2</sup> große 2-Zimmer-Wohnung.**

Diese befindet sich im 2. Liftstock eines schönen, komplett sanierten Altbaugebäudes und ist straßenseitig ausgerichtet.

Sie gliedert sich wie folgt:

- Vorraum (ca. 7,33 m<sup>2</sup>)
- Badezimmer mit Wanne , Dusche, Badheizkörper, Waschbecken und einem Fenster (ca. 7,34 m<sup>2</sup>)
- Küche (ca.8,27 m<sup>2</sup>)
- Zimmer I (ca. 21,75 m<sup>2</sup>)
- Zimmer II (ca. 21,24 m<sup>2</sup>)

**Diese Liegenschaft wurde kürzlich umfassend saniert:**

Auf der Fassade im Hof und straßenseitig wurde eine Wärmedämmung errichtet. Wasser-, Gas-, Kanal- und Stromsteigleitungen wurden erneuert.

Der gesamte Keller wurde generalsaniert und trockengelegt.

Jeder Wohnung wurde ein Kellerabteil zugeordnet. Im Keller befinden sich vier Lagerräume, die ebenfalls zum Verkauf stehen.

Ein Fahrradraum befindet sich ebenfalls im Keller mit direkten Zugang zum Lift.

**Betriebskosten inkl. USt.: € 108,23**



**Kaufpreis: € 419.000,-**

**Nebenkosten:**

3,5% Grunderwerbsteuer

1,1% Grundbucheintragungsgebühr

1,5 % zzgl. 20% USt. Kaufvertragserrichtung (Rechtsanwalt Mag. Nigl)

**In dem Gebäude werden auch weitere Wohnungen verkauft.**

In den Regelgeschossen befinden sich sanierte 2-Zimmer-Wohnungen mit Flächen zwischen ca. 50 m<sup>2</sup> und 70 m<sup>2</sup>, welche die neuesten Standards und höchste Ansprüche erfüllen. Im Dachgeschoss sind fünf weitere 3- und 4-Zimmer-Maisonette-Wohnungen bezugsfertig, welche über großzügige Freiflächen (Terrassen und Balkone) verfügen. Diese tragen zusätzlich zum Wohnkomfort bei und lassen die Bewohner die Lebensqualität in Wien mit allen Sinnen erleben.

**Für weitere Informationen, besuchen Sie uns unter <https://isidex.at/>.**

Ausführliche Informationen und entsprechende Unterlagen werden Ihnen gerne übermittelt. Für dies und zwecks Vereinbarung eines Besichtigungstermines kontaktieren Sie bitte Frau Marina Malaiev ausschließlich schriftlich unter **[malaievm@isidex.at](mailto:malaievm@isidex.at)** oder Sie verwenden das jeweilige Anfrageformular.

Bei weiteren Fragen steht Ihnen Frau Marina Malaiev unter der Nr. [0676/844 297 222](tel:0676844297222) jederzeit gerne zur Verfügung.

In Entsprechung des FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz) und des VRUG (Verbraucherrechte-Richtlinie-Umsetzungsgesetz) ist es uns leider nur mehr möglich Termine nach Erhalt einer schriftlichen Anfrage mit vollständigen Kontaktangaben (Name, Adresse, Telefon, Email) zu vereinbaren, Unterlagen zu übermitteln und zu diesem Objekt Auskunft zu erteilen.

*Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber ein wirtschaftliches Naheverhältnis besteht. Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.*

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.