

**NEU! SINGLEHIT! ERSTBEZUG! Hochwertig sanierte  
1-Zimmerwohnung! Hohe Decken! Saniertes Haus!**



**Objektnummer: 1511**

**Eine Immobilie von Kuhn Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1050 Wien
<b>Baujahr:</b>	1900
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	38,37 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 106,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 2,02
<b>Kaufpreis:</b>	203.361,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	106,29 €
<b>USt.:</b>	10,63 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

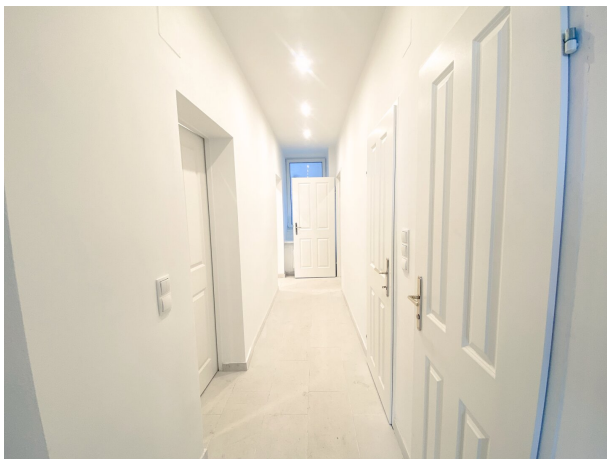
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Daniel Hartmann**

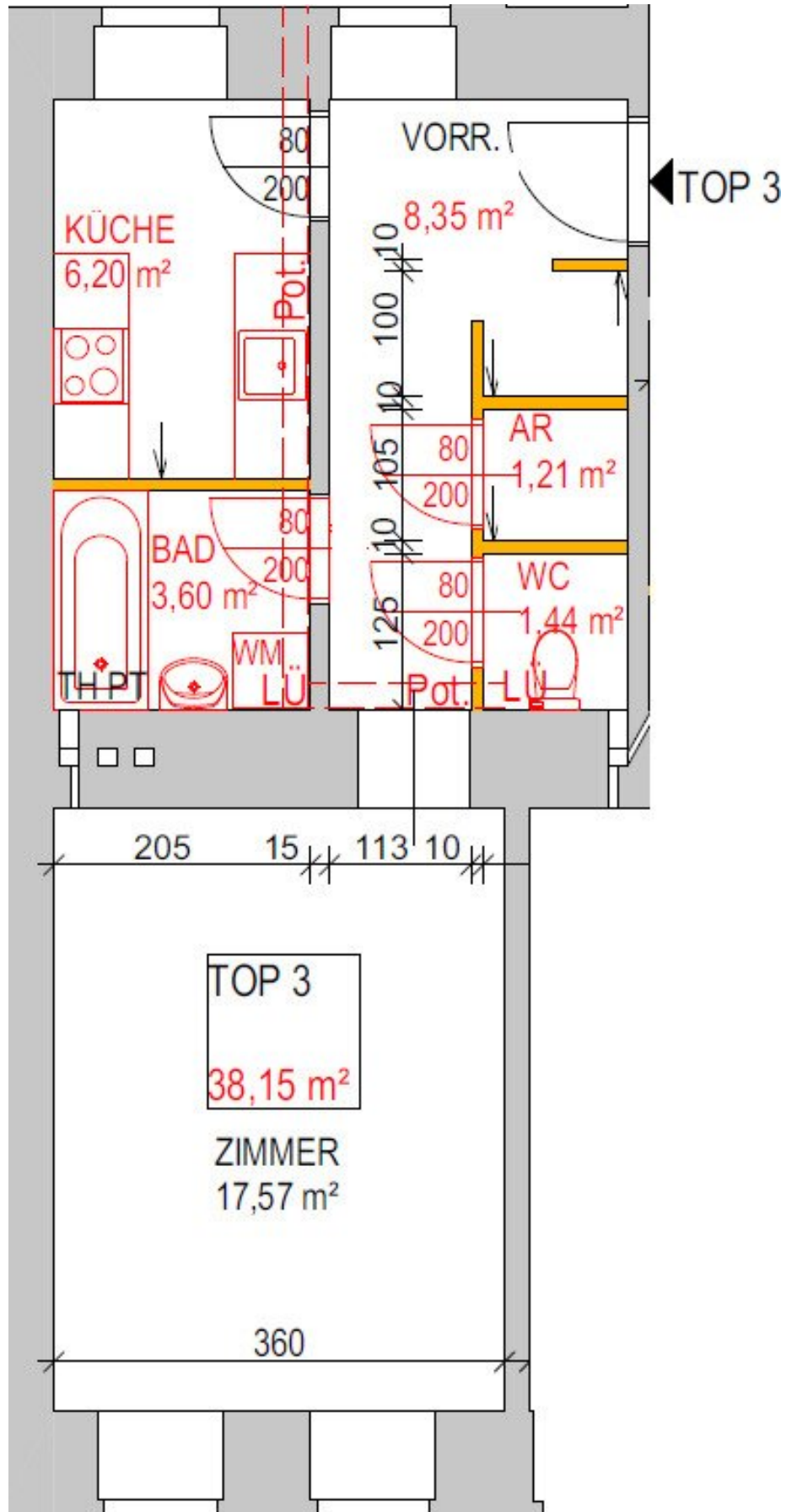
Kuhn Immobilien GmbH  
Kopfgasse 9  
1130 Wien











## Objektbeschreibung

**NEU! SINGLEHIT! ERSTBEZUG! Hochwertig sanierte 1-Zimmerwohnung! Hohe Decken! Saniertes Haus!**

Die gegenständliche Wohnung befindet sich im **Erdgeschoss** eines **1900** errichteten Wiener Zinshauses. Das Haus wurde **umfangreich saniert** und überzeugt durch eine **mit Stuck verzierte, gegliedert Fassade** und einem **wunderschönen Stiegenhaus**. Altwiener Fliesen und Altbau **charakteristische Luster** im Stiegenhaus spiegeln den klassischen Wiener Altbau wieder.

Raumaufteilung:

- **Vorzimmer**
- **Badezimmer**
- **separates WC**
- **Schlafzimmer**
- **Abstellraum**
- **Küche**

Die lichtdurchflutete Wohnung erstreckt sich auf **45 m<sup>2</sup>** und beeindruckt mit **hochwertigen Parkettböden und Fliesen**. Das wunderschöne Badezimmer ist mit einer Dusche, Waschmaschinenanschluss und einem Waschbecken ausgestattet. Die Wohnung wird mit einer sich im Badezimmer befindenden Gas-Therme beheizt. Betreten wird die Wohnung über ein Vorzimmer, welches in einen L-förmigen Gang mündet, von welchem aus alle Räume der Wohnung betreten werden können. Ein Abstellraum bietet zusätzlichen Stauraum.

Ein besonderes **Highlight** der Wohnung ist die Nähe zur im Bau befindlichen U2-Station "Reinprechtsdorfer Straße", durch welche die Umgebung eine **massive Aufwertung** erfahren wird. **Nur 2 Station zur Neubaugasse!**

Bei konkretem Interesse erhalten Sie selbstverständlich sämtliche weiterführende Dokumente zu, wie:

- Grundbuchauszug
- Wohnungseigentumsvertrag
- Nutzwertgutachten
- Eigentümerversammlungsprotokoll
- etc...

## **Nebenkosten**

Grundbucheintragung: 1,1% d.KP.

Grunderwerbssteuer: 3,5% d.KP.

Maklerprovision: 3% d.KP. + 20% USt.

Kaufvertragshonorar: 1,2% zzgl. Barauslagen und USt. | Die Errichtung und Durchführung des Kaufvertrages erfolgt durch die Kanzlei Tiefenthaler Gnesda Rechtsanwälte GmbH.

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

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**



Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.500m  
Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <1.000m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap