

**Baujahr 2023 - repräsentativer 3 Zimmer Neubau mit  
13,02m<sup>2</sup> großem Balkon**



**Objektnummer: 6876/1263**

**Eine Immobilie von BRI Immobilienmakler GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1110 Wien
<b>Baujahr:</b>	2023
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	79,74 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	86,25 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	86,25 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 27,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,71
<b>Kaufpreis:</b>	445.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	149,33 €
<b>USt.:</b>	14,93 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Michael Wagner, MSc**

BRI Immobilienmakler GmbH  
Peter-Jordan-Straße 8























Deutsche  
Vermögensberatung

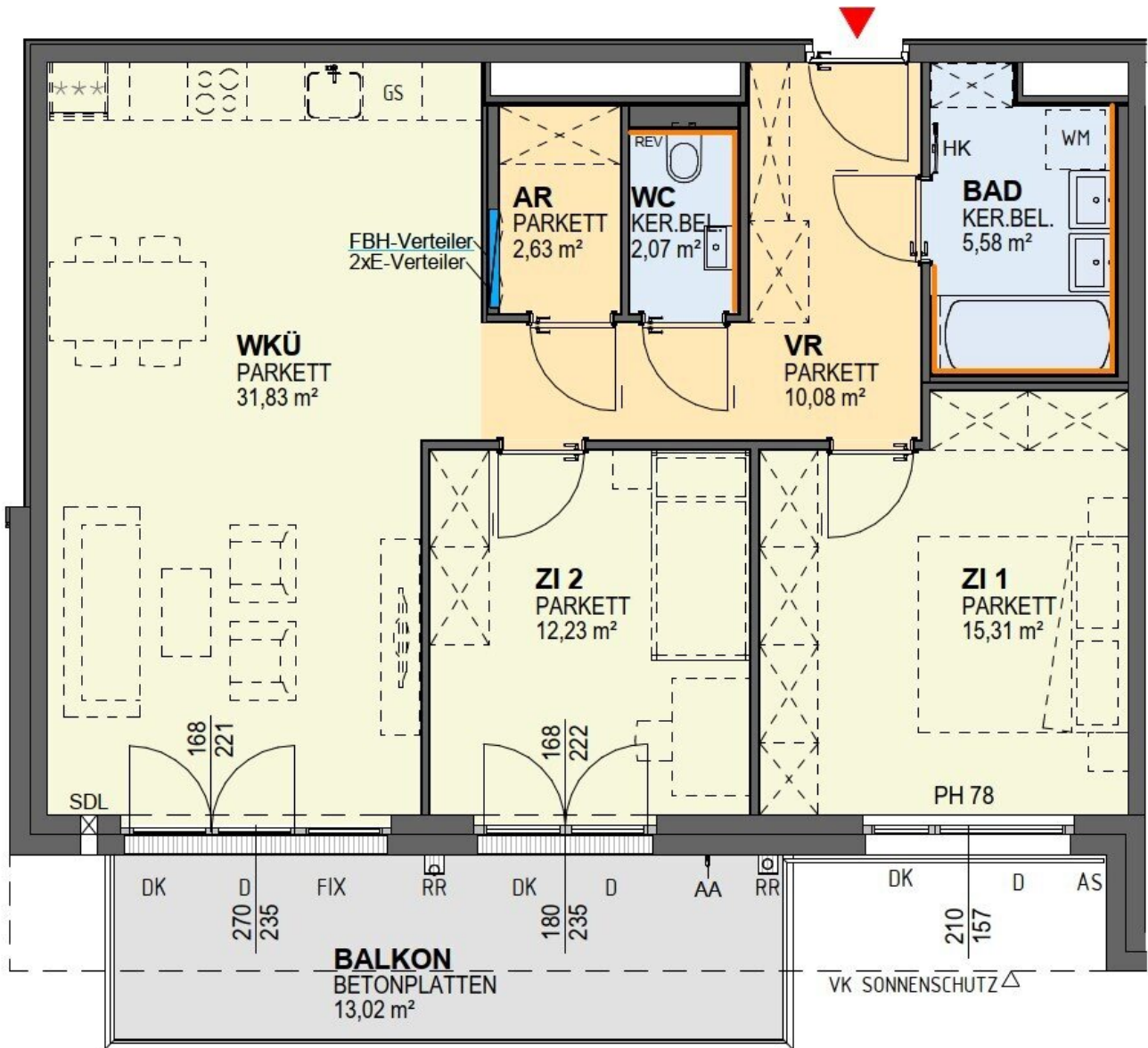
*Früher an Später denken.*

Ich unterstütze Sie mit flexiblen  
Finanzierungskonzepten.

**Jetzt per SMS oder WhatsApp Kontakt  
aufnehmen.**

Regionaldirektion  
**Michael Binder-Seemann**  
Vermögensberater und Versicherungsagent  
0676 88400 2604







## Objektbeschreibung

1110 Wien - Hallergasse

Baujahr 2023,

die Wohnung wurde im Juni 2023 von den aktuellen Eigentümern bezogen,

repräsentative 3 Zimmer Neubauwohnung mit 13,02m<sup>2</sup> großem Balkon und Garagenplatz zu verkaufen,

es sind vom Vorzimmer aus alle 3 Zimmer zentral begehbar,

die U3 Stationen Zippererstraße und Gasometer, die S-Bahn Stationen Haidestraße (S80) und Geiselbergstraße (S7) sowie die Buslinie 76A und 76B sind in kurzer Gehdistanz erreichbar,

weilers befindet sich die Wohnung in unmittelbarer Nähe zum 3. Bezirk und dem Prater,

3. Liftstock,

79,74m<sup>2</sup> Wohnfläche zzgl. 13,02m<sup>2</sup> Balkon (Richtung Westen ausgerichtet),

31,83m<sup>2</sup> großes Wohnzimmer mit offener Küche (hochwertige Tischlerküche) und Zugang zum Balkon, Schlafzimmer, Arbeitszimmer mit Zugang zum Balkon, zentrales Vorzimmer,

die Küche ist mit hochwertigen Miele und Siemens Geräten und einer Keramik Arbeitsplatte ausgestattet,

Raffstores mit Fernbedienung in allen Räumen inkl. smart home connectivität,

Bad mit Wanne und Waschmaschinenanschluss,

separates WC,

Fernwärme (Fußbodenheizung),

die Wohnung ist mit einem Eichenparkett ausgestattet,

1 Abstellraum vorhanden,

1 Kellerabteil steht zur Verfügung,

die aktuellen Betriebskosten belaufen sich auf € 219,41 brutto/Monat (inkl. BK,

Reparaturrücklage und USt.),

Kosten für den Garagenplatz: € 32.000,00 (extra),

Für einen Finanzierungswunsch können wir die Zusammenarbeit mit Herrn Binder-Seemann empfehlen. Er berücksichtigt Ihre persönlichen Verhältnisse und überblickt das Kreditangebot von mehr als 120 Kreditinstituten.

Gerne erreichen Sie ihn unter 0676/ 88 400 26 04 oder michael.binder-seemann@dvag.at

Kaufpreis: € 445.000,00

in dem o.a. Kaufpreis sind die Einbauküche ( im Wert von € 25.000,00) und die auf den Fotos befindlichen Möbel nicht inkludiert

### **Nebenkosten bei Kauf der Immobilie:**

Kaufvertragserrichtung: nach Vereinbarung

Grundbuchseintragung: 1,1% des Kaufpreises

Grunderwerbsteuer: 3,5% des Kaufpreises

Provision: 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <2.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <2.000m

Höhere Schule <2.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m



Einkaufszentrum <500m

**Sonstige**

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap