

**NEU! Großer Balkon! Generalsanierte  
2-Zimmer-Altbauwohnung!**



**Objektnummer: 1602**

**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>	46,13 m <sup>2</sup>
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 106,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 2,02
<b>Kaufpreis:</b>	310.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	133,20 €
<b>USt.:</b>	13,32 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Daniel Hartmann**

Kuhn Immobilien GmbH  
Kopfgasse 9  
1130 Wien





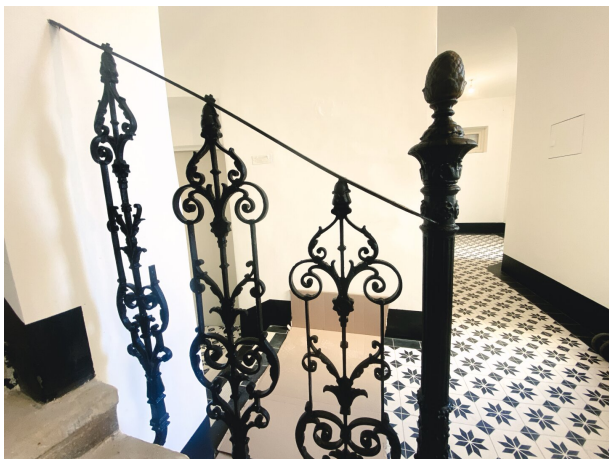


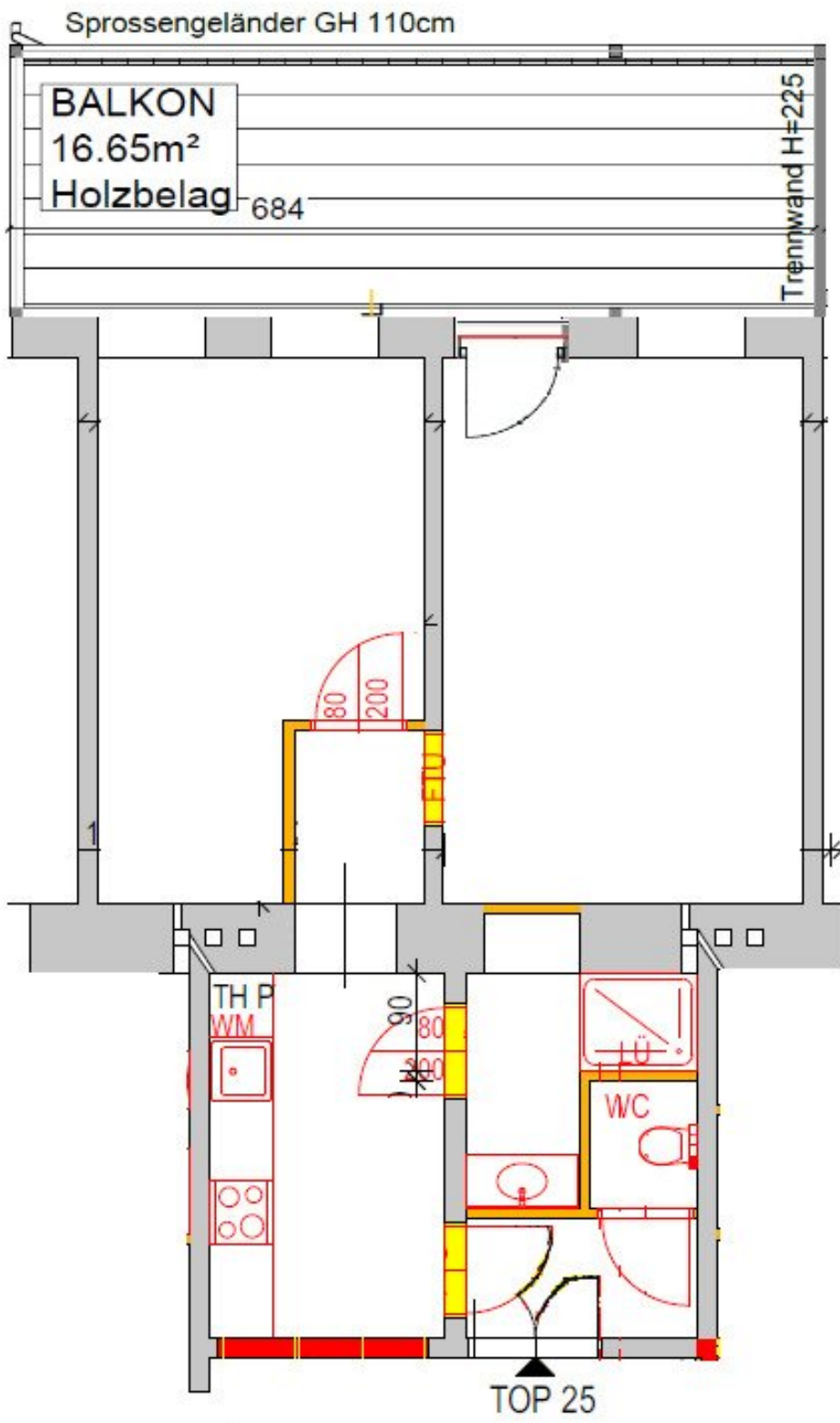














# Objektbeschreibung

## IHR NEUES ZUHAUSE!

Die gegenständliche Wohnung befindet sich im **dritten Stockwerk** 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
- Küche
- Badezimmer
- separates WC
- Schlafzimmer
- Wohnzimmer
- Terrasse

Auf knapp 47 m<sup>2</sup> Wohnfläche befinden sich zwei Schlafzimmer, eine separate Küche, ein WC, ein Badezimmer und eine knapp 17m<sup>2</sup> große Terrasse. Die Wohnung wird über einen Vorraum betreten, welcher in in die Küche mündet und das WC zugänglich macht. Über die Küche gelangt man ins Badezimmer mit Dusche und Waschmaschinenanschluss sowie in einen Vorraum, welcher die beiden Schlafzimmer, separat begehbar macht. Auf der gänzlich uneinsichtigen Terrasse können Sie zahlreichen Sonnenstunden genießen!

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