

## 2 Zimmer-Eigentumswohnung im 2. Liftstock mit sonniger Loggia



Loggia

**Objektnummer: 960/68437**  
**Eine Immobilie von s REAL**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1220 Wien
<b>Baujahr:</b>	1966
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	67,63 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	74,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 35,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,08
<b>Kaufpreis:</b>	248.000,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	3.351,35 €
<b>Betriebskosten:</b>	169,03 €
<b>Heizkosten:</b>	76,37 €
<b>USt.:</b>	29,37 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



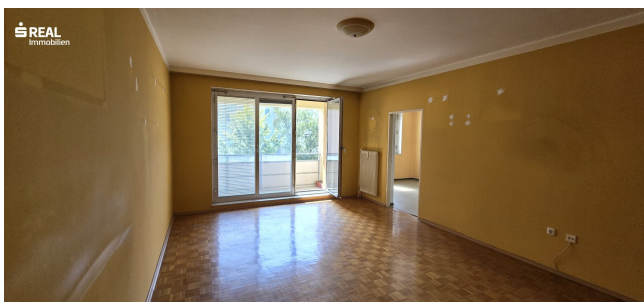
**Mag. Karin Jama**

s REAL - Korneuburg (Termine nach Vereinbarung)  
Sparkassenplatz 1  
2100 Korneuburg

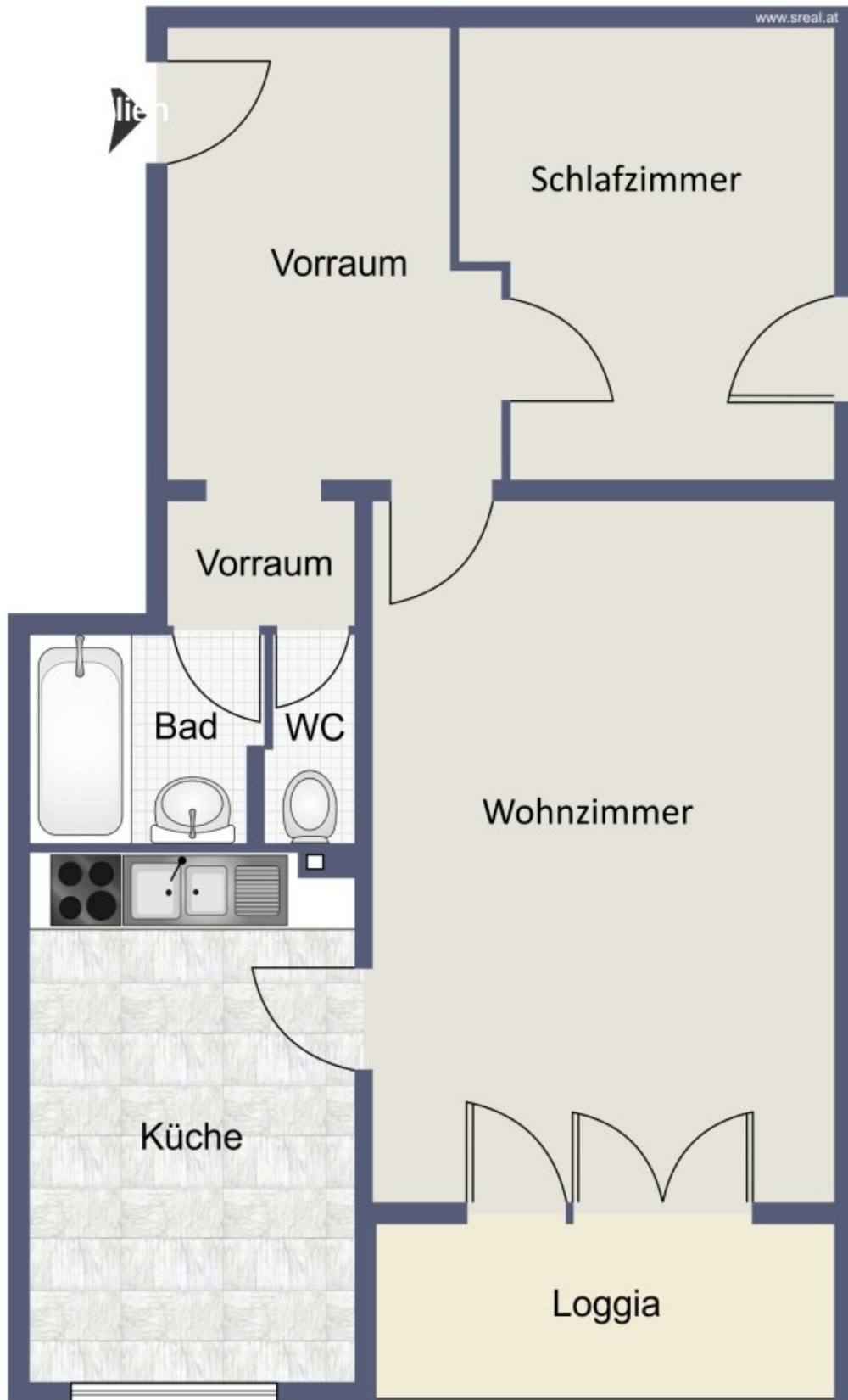






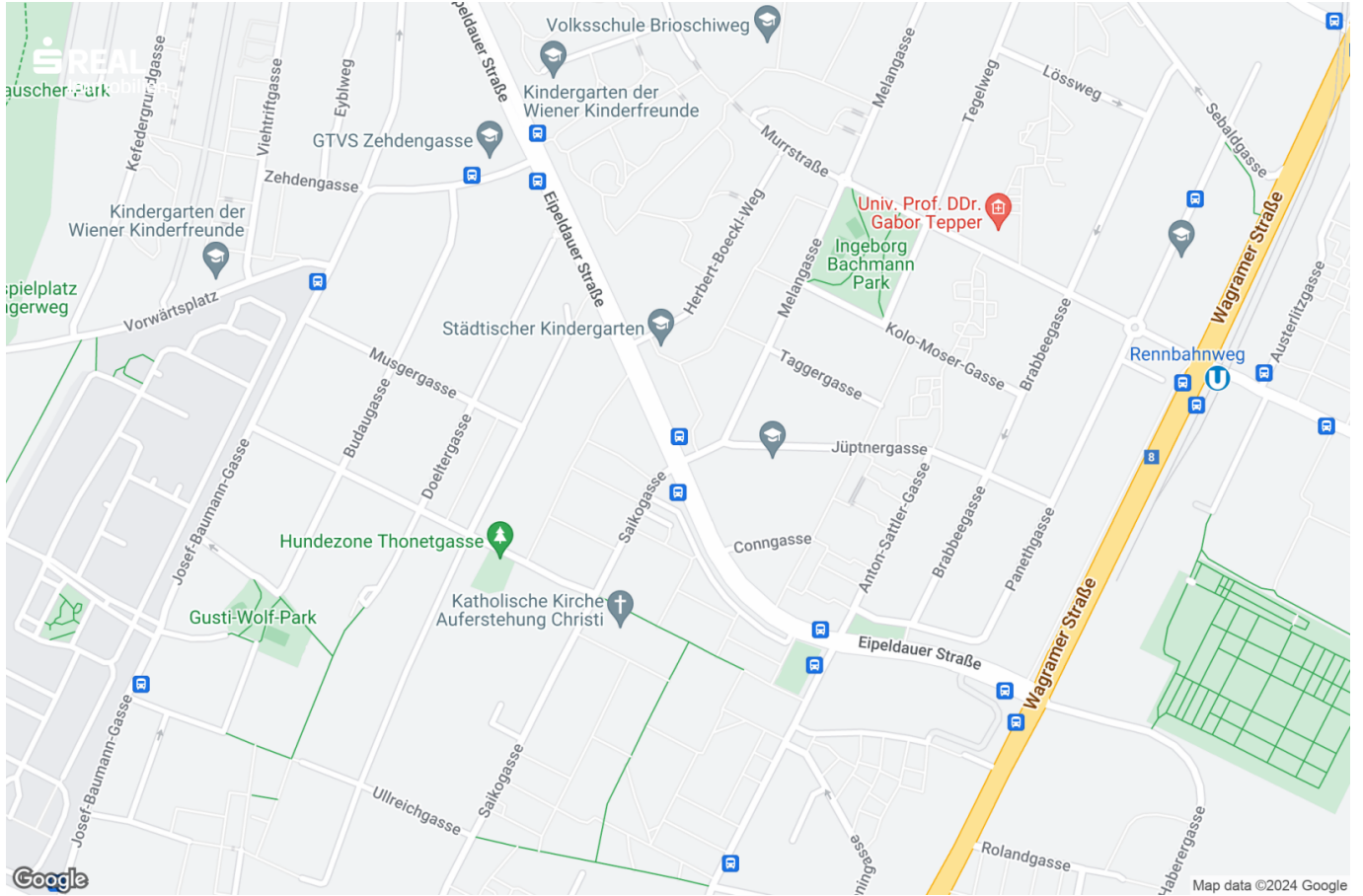






Skizze





## Objektbeschreibung

**2 Zimmerwohnung im 2. Liftstock mit hofseitiger, ruhiger sonniger Loggia und ca. 68 m<sup>2</sup> WNFL., sucht neuen Eigentümer oder Anleger!**

Geeignet für Single oder Pärchen, Starterwohnung.....

### Raumaufteilung:

- Vorraum
- Schlafzimmer
- Wohnzimmer mit Ausgang auf die Loggia
- Küche
- Badezimmer
- WC

Geheizt mittels **Gas-Hauszentralheizung**.

Ein **Kellerabteil** mit Fenster runden das Angebot ab.

Nur wenige **Gehminuten** entfernt befindet sich die **U-Bahn-Station Rennweg oder Kagran (U1)**, von der man direkt ins Zentrum von Wien kommt. Der **Autobus (A31)** ist in unmittelbarer Nähe. Die Wohnung bietet eine **hervorragende Verkehrsanbindung**.

Die Infrastruktur lässt keine Wünsche offen. **Geschäfte des täglichen Bedarfs** sind fußläufig erreichbar. Weiters sind Ärzte, Schulen, Kindergärten, Spielplätze und Einkaufszentren in unmittelbarer Umgebung. Für die Freizeitgestaltung ist ebenso gesorgt: Parks, Cafés und Restaurants.

Die Wohnung ist ideal für alle, die eine **ruhige und dennoch zentrale Lage** in Wien suchen. Ob als **Eigenheim** oder als **Anlage** für die Zukunft.



**Diese Immobilie bietet Ihnen eine perfekte Kombination aus Lage, Ausstattung und Aussicht.**

**Lassen Sie sich diese Chance nicht entgehen!**

Nebenkosten beim Erwerb dieser Immobilie:

- 3,50 % Grunderwerbsteuer
- 1,1 % Eintragungsgebühr entfällt bei Hauptwohnsitzmeldung
- Vertragserrichtungskosten/Treuhändische Abwicklung (Notar oder Rechtsanwalt)
- Kosten Unterschriftenbeglaubigung und Barauslagen Kaufvertrag
- 3,00 % zzgl. 20,00 % USt. (ges. 3,60 %) Honorar für die erfolgreiche Vermittlung

Für weitere Informationen und einen Besichtigungstermin stehe ich Ihnen gerne unter [karin.jama@sreal.at](mailto:karin.jama@sreal.at) oder telefonisch 0664 8385891 zur Verfügung.

Hier geht´s zum 360°

Rundgang: <https://app.immoviewer.com/portal/tour/3091322?accessKey=66b8>

Viele weitere Rundgänge, so wie alle neuen s REAL Immobilienangebote finden Sie auf [www.sreal.at](http://www.sreal.at).

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

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <500m  
Klinik <3.000m  
Krankenhaus <3.000m

**Kinder & Schulen**

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

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <1.500m

**Sonstige**

Geldautomat <1.000m  
Bank <1.000m  
Post <1.000m  
Polizei <1.500m

**Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <1.000m  
Straßenbahn <1.000m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.