

## 2 Zimmer Wohnung im 3. Bezirk | U-Bahn Nähe!



Wohnzimmer

**Objektnummer: 1822**

**Eine Immobilie von RE/MAX Trend**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1030 Wien
<b>Nutzfläche:</b>	63,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 115,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>E</b> 2,95
<b>Kaufpreis:</b>	259.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	203,58 €
<b>USt.:</b>	20,36 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Otmar Kases

RE/MAX Trend  
Landstraße Hauptstraße 107  
1030 Wien

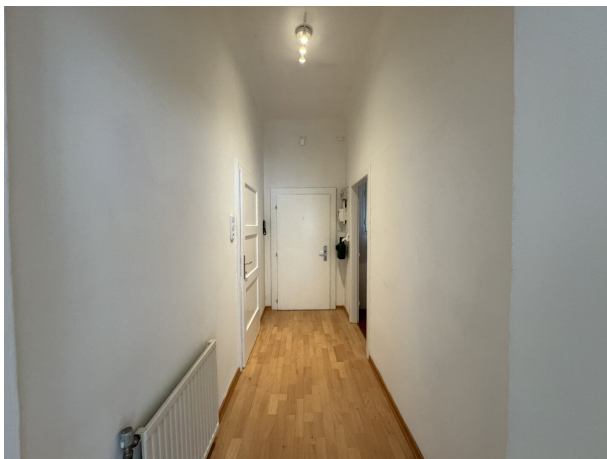
T +43 664 352 09 72  
H +43 664 352 09 72

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.









**RE/MAX**  
Trend



## Objektbeschreibung

Diese gepflegte 2-Zimmer-Wohnung befindet sich in einer ruhigen Wohngegend im 3. Stock eines Wohnhauses ohne Lift (Machbarkeitsstudie liegt vor, Bedarf noch der Zustimmung der Eigentümer). Mit einer Wohnfläche von 63m<sup>2</sup> bietet sie ein angenehmes Wohnambiente. Die Wohnung verfügt über eine Gaszentralheizung, wobei die Fenster vor zwei Jahren erneuert wurden, was zur Energieeffizienz beiträgt.

**Lage und Umgebung:** Die Wohnung befindet sich in einer attraktiven Lage im 3. Bezirk von Wien. In der Näheren Umgebung befinden sich die U-Bahn Station Kardinal-Nagl-Platz (U3) und auch die Straßenbahnlinie 18 sowie die Buslinie 77A | 80A haben hier Haltestellen, die eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr bieten. Einkaufsmöglichkeiten sind bequem zu Fuß erreichbar. Die Umgebung zeichnet sich durch eine angenehme Wohnatmosphäre aus.

### Objektdetails auf einem Blick:

- ca. 63 m<sup>2</sup> Nutzfläche
- Baujahr 1955
- 2 große Zimmer
- Gaszentralheizung
- ca. 2021 wurden alle Fenster erneuert

Den 360 Grad Rundgang dieses Objektes können Sie [hier](#) sehen.

Das Video dieses Objektes können Sie [hier](#) sehen.

### Energieausweis:

Ein Energieausweis mit folgenden Werten ist selbstverständlich vorhanden.



Heizwärmebedarf: 127,9 kWh/m<sup>2</sup>. a Klasse HWB : D

fgEE: 2,98 Klasse: E

### **Finanzierung:**

Sie wollen sich das Angebote einholen und das mühsame Vor- und Nachteile analysieren ersparen? Wir haben Finanzierungspartner, die gerne als Vermittler zwischen Ihnen und verschiedenen Banken agieren. Diese holen für Sie Angebote ein, vergleichen, verhandeln und zeigen Ihnen die Optionen, die Ihren Anforderungen entsprechen und die besten Konditionen aufweisen. Sie haben somit mehr Möglichkeiten.

### **Anfragen:**

Wir weisen auf Ihre 14-tägige Rücktrittsfrist (gemäß § 11 FAGG ) hin.

Um Ihre Rechte zu wahren, können nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Adresse, Telefon, Email) beantwortet werden.

Vor Ablauf der 14-tägigen Rücktrittsfrist werden wir gerne für Sie tätig, wenn Sie gesetzeskonform (FAGG) uns ausdrücklich (am einfachsten per E-Mail) dazu auffordern.

Wenn der Kaufvertrag nicht zustande kommt, bleibt unsere Tätigkeit für Sie vollkommen kostenlos.

Die Angaben zu dieser Immobilie wurden uns vom Eigentümer zur Verfügung gestellt und sind ohne Gewähr.

Wir informieren Sie darüber, dass wir bei diesem Objekt eine Doppelmaklertätigkeit ausüben. (§ 5 Abs. 3 MaklerG)

Der Honoraranspruch entsteht mit der Rechtswirksamkeit des vermittelten Geschäfts (Unterschrift Kauf/Mietanbot)

Es besteht kein Anspruch auf einen Vorschuss § 7(1).

Der Honoraranspruch und der Anspruch auf den Ersatz zusätzlicher Aufwendungen werden mit Ihrer Entstehung fällig (§ 10)

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap