

## Attraktive 3-Zimmer Altbauwohnung in sehr guter Lage des 14ten Bezirks



**Objektnummer: 7311/448**

**Eine Immobilie von Yellowbird Immobilienmakler GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1140 Wien
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	67,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	67,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	67,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	5,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	229.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	136,00 €
<b>USt.:</b>	13,60 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

**Mag. Karl Urban**

Yellowbird Immobilienmakler GmbH  
Schwindgasse 11/3  
1040 Wien

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





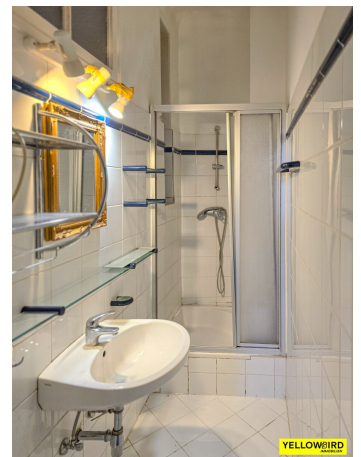
**YELLOWBIRD**  
IMMOBILIEN



**YELLOWBIRD**  
IMMOBILIEN



**YELLOWBIRD**  
IMMOBILIEN

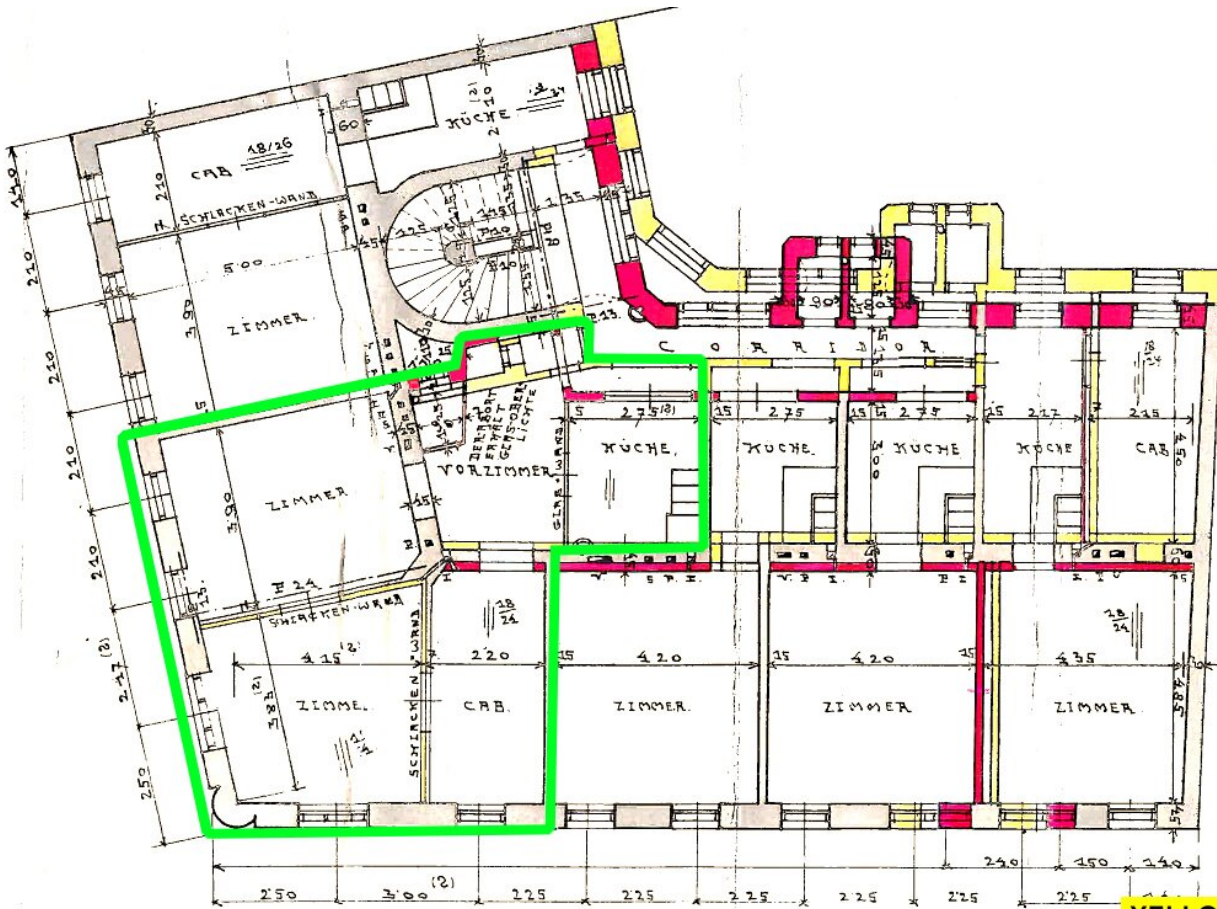












# Objektbeschreibung

## BESCHREIBUNG:

Entkoppelt von der Hektik des Alltags und trotzdem gut, an das öffentliche Verkehrsnetz, wie auch an den Individualverkehr, angebunden.

In einer wenig befahrenen Einbahnstraße, nahe der Hütteldorfer Straße, befindet sich diese renovierungsbedürftige 3-Zimmer-Wohnung im 1. Stock - inkl. Mezzanin(aufgrund der Hanglage wird das Gefühl einer Letztstocklage vermittelt - siehe Ausblick von den Zimmern) eines gepflegten Altbaus aus dem Jahr der Gründerzeit.

Die gut geschnittene Wohnung bietet 2 große Zimmer, ein kleineres Zimmer - (alle Zimmer mit Ausblick) - Küche, Bad und WC.

Eine Sanierung bzw. Renovierung der Böden und Fenster (z.Zt. gibt es in Wien eine solide Förderung dazu) wird vonnöten sein, damit die Wohnung zu einem klassischen Schmuckstück, traditioneller Wiener Wohnkultur, werden kann.

## DETAILS:

- STOCKWERK: 2.Stock
- BAUART: klassisches Gründerzeithaus
- BEZIEHBAR: sofort
- WOHNFLÄCHE: ca. 67 m<sup>2</sup>
- ZIMMER: 3
- BADEZIMMER: 1
- TOILETTE: 1
- RAUMHÖHE: ca. 3,15m

- HEIZUNG: Gasetagenheizung
- KELLER: vorhanden
- FAHRRADRAUM: vorhanden

#### **KOSTEN:**

- KAUFPREIS: € 229.000, -

#### Betriebskosten:

- Betriebskosten brutto: € 149,60.-
- Rücklage: € 129,17.-
- Gesamt-BK brutto: € 278,77.-

#### Nebenkosten (vom Käufer zu tragen):

- Provision: 3% d. Kaufpreises zzgl. 20% USt.
- Vertragserrichtung
- Grundbucheintragung: 1,1% des Kaufpreises
- Grunderwerbsteuer: 3,5% des Kaufpreises

Die Wohnung wird in dem Zustand verkauft, indem Sie besichtigt wird.

Haben Sie weitere Fragen oder wünschen eine Besichtigung? - Gleich Kontakt aufnehmen!

In Entsprechung des FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz) und des VRUG (Verbraucherrechte-Richtlinie-Umsetzungsgesetz) ist es uns leider nur mehr möglich Termine nach Erhalt einer schriftlichen Anfrage mit vollständigen Kontaktangaben (Kontaktformular) zu vereinbaren, dies gilt ebenso für die Herausgabe relevanter Informationen wie z.B. der Lage. Sehr gerne sind wir auf diesem Wege bereit, uns um sämtliche Anliegen rasch und kompetent zu kümmern.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber ein wirtschaftliches Naheverhältnis besteht. Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <2.000m

Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <2.000m

Höhere Schule <3.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <3.000m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap