

## **SANIERUNGSBEDÜRFTIGE | 3 ZIMMER | 3.Liftstock - U6**



**Objektnummer: 7311/455**

**Eine Immobilie von Yellowbird Immobilienmakler GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1180 Wien
<b>Baujahr:</b>	1900
<b>Zustand:</b>	Sanierungsbeduerftig
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	64,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	64,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	64,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2,50
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 116,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 2,29
<b>Kaufpreis:</b>	249.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	245,85 €
<b>USt.:</b>	24,59 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

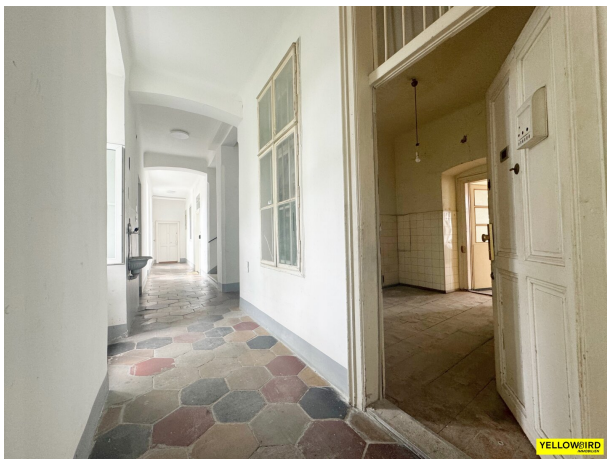
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

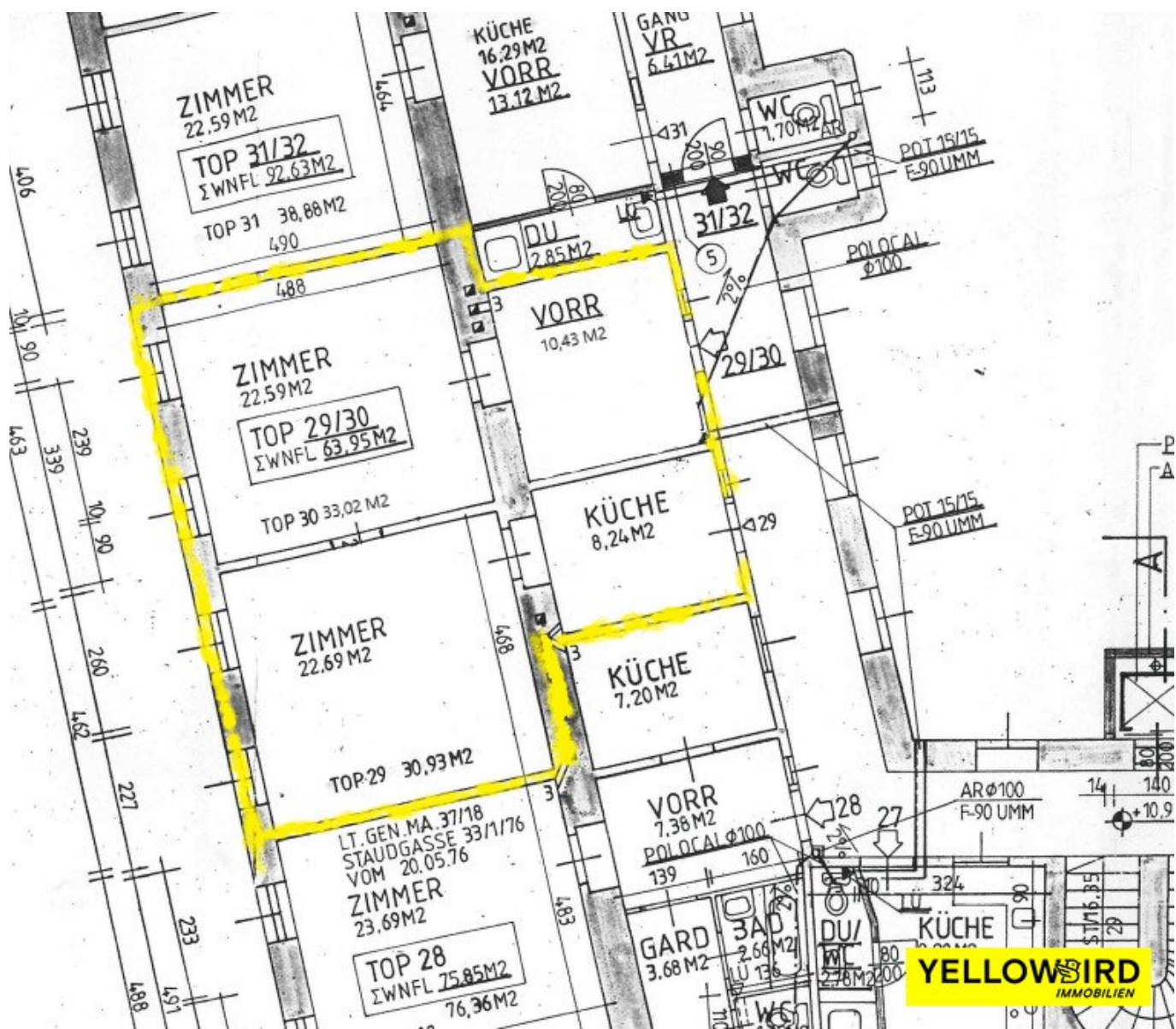
**Mag. Karl Urban**

Yellowbird Immobilienmakler GmbH  
Schwindgasse 11/3  
1040 Wien

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







**YELLOWBIRD**  
IMMOBILIEN

# Objektbeschreibung

EINMALIGES ANGEBOT - 2 Zimmer

Die Wohnung setzt sich derzeit aus zwei Wohnungen zusammen und muss im Zuge der Sanierung zusammengeführt werden.

Die Wohnung ist komplett zu sanieren.

## HIGHLIGHTS:

- Orientierung: Süd-Ost
- Öffentliche Anbindung: Staudgasse - perfekte Anbindung ans öff. Verkehrsnetz
- Lebensmittelgeschäfte 1 min entfernt
- Leben in der LEBENSWERTESTEN Stadt der Welt

## INFOS ZUR WOHNUNG:

- STOCKWERK: 3. Stock (LIFT)
- BAUJAHR: Gründerzeit
- BEZIEHBAR: NACH SANIERUNG
- WOHNFLÄCHE: ca. 64m<sup>2</sup>
- ZIMMER: 2 Zimmer

- BADEZIMMER: NEIN
- TOILETTE: NEIN
- RAUMHÖHE: ca. 3m
- HEIZUNG: SANIERUNGSBEDARF
- VERKEHRSANBINDUNG: Straßenbahn, Bahn
- INFRASTRUKTUR: sämtliche Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Nähe

#### **KOSTEN:**

- KAUFPREIS: EUR 249.000, -
- BETRIEBSKOSTEN: EUR 245,85 zzgl. USt.

#### **NEBENKOSTEN WELCHE VOM KÄUFER ZU TRAGEN SIND:**

- Provision: 3% d. Kaufpreises zzgl. 20% USt.
- 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.

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 <500m  
Krankenhaus <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.000m  
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 <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap