

**Sanierungsbedürftiges 75 m<sup>2</sup> Apartment - in guter Lage  
des 18ten Bezirks!**



**Objektnummer: 7311/452**

**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>	74,83 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	74,83 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	74,83 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 116,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 2,29
<b>Kaufpreis:</b>	279.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	382,75 €
<b>USt.:</b>	38,28 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

**Mag. Karl Urban**

Yellowbird Immobilienmakler GmbH  
Schwindgasse 11/3  
1040 Wien

H +436609194843

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

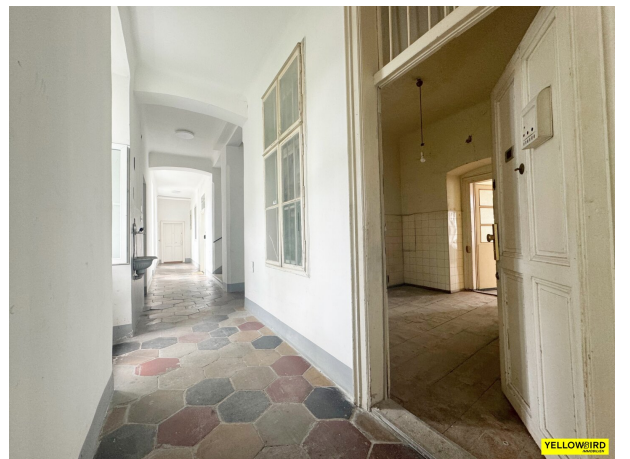




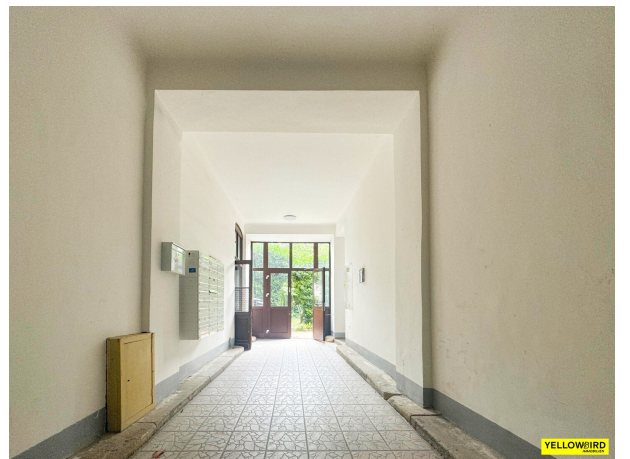
**YELLOWBIRD**  
IMMOBILIEN



**YELLOWBIRD**  
IMMOBILIEN



**YELLOWBIRD**  
IMMOBILIEN



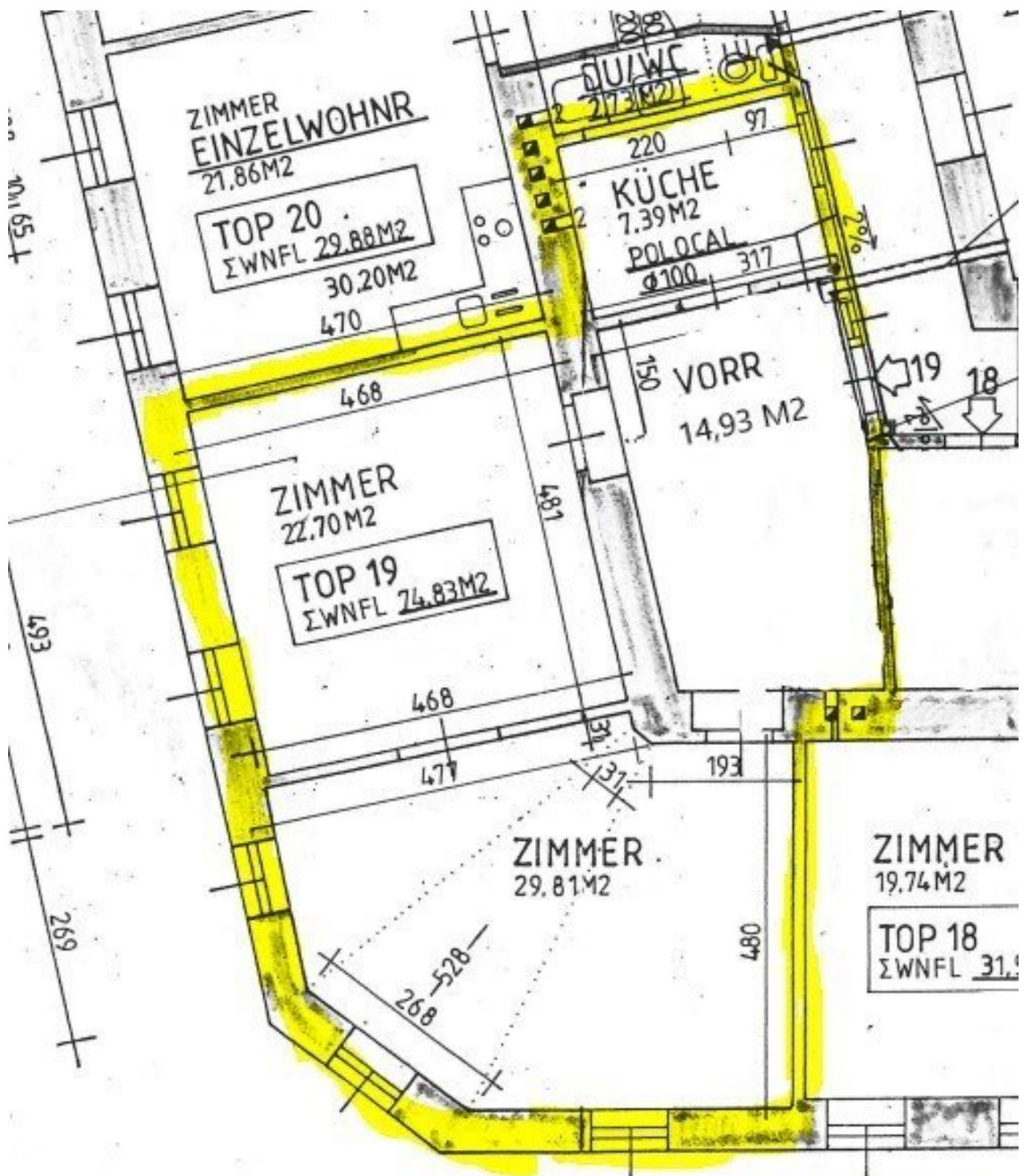


Innenhof - allgemein nutzbar

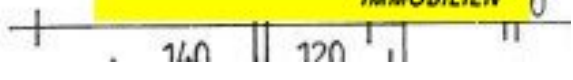
YELLOWBIRD  
IMMOBILIEN



YELLOWBIRD  
IMMOBILIEN



**YELLOW BIRD**  
IMMOBILIEN



# Objektbeschreibung

EINMALIGES ANGEBOT - 3 Zimmer

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: 2. Stock (LIFT)
- BAUJAHR: Gründerzeit
- BEZIEHBAR: NACH SANIERUNG
- WOHNFLÄCHE: ca. 75m<sup>2</sup>
- ZIMMER: 3 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 279.000, -
- BETRIEBSKOSTEN: EUR 382,75 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