

**EIGENTUMSWOHNUNGEN NAHE DER ALTEN DONAU!  
ERSTBEZUG NACH GENERALSANIERUNG!**



**Objektnummer: 7618/434**

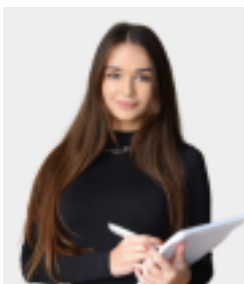
**Eine Immobilie von Vigo Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Mengergasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	69,85 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Garten:	32,73 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	<b>E</b> 156,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>D</b> 2,16
Kaufpreis:	360.000,00 €
Betriebskosten:	68,97 €
USt.:	9,11 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Kateryna Skora**

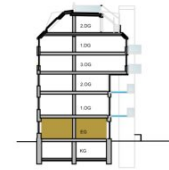
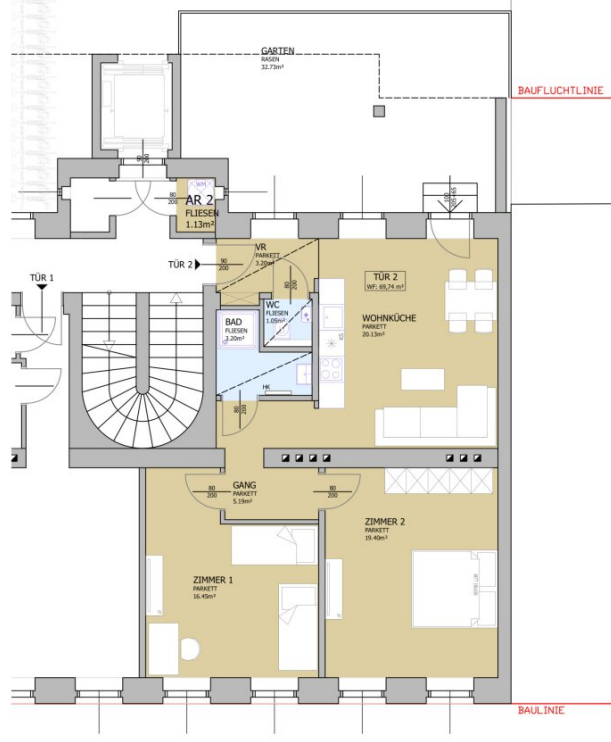
VigoImmobilien GmbH  
Bösendorferstraße 1 / 18-19



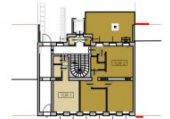








SCHNITT



LAGEPLAN

Abgehängte Decke



	TÜR 2
VNF	69,74 m <sup>2</sup>
GARTEN	32,73 m <sup>2</sup>

**VORABZUG!**

VERKAUFSPLAN VP-MING-E-2 1/75 12.11.2020

**MENGERGASSE 12**  
1210 WIEN

**ERDGESCHOSS**  
TÜR 2

  
ARCHITEKT NIKOLAUS HOLSTEIN  
ARCHITECTS • CONSULTANTS • CONTRACTORS

Der Einrichtungsvorschlag ist illustrativ dargestellt und erfolgt wie die Boden- und Wandbeläge, Elektro-, Sanitär- und sonstige Ausstattung laut gültiger Bau- und Ausstattungsbeschreibung.  
Die in den Plänen vorhandenen Abmessungen sind nicht für die Bestellung von Einbaumöbeln verwendbar - Naturmaße erforderlich.  
Änderungen während der Bauausführung, infolge von Behördenauflagen, haustechnischer und konstruktiver Maßnahmen vorbehalten.  
Die vorliegenden bzw. übergebenen Unterlagen und Bildarstellungen können noch durch bauliche, statische, planerische (ev. geringfügige Maßänderungen), haustechnische und behördliche Auflagen bzw. notwendige Ergänzungen, Maßänderungen und Auflagen bis zur Fertigstellung der Bestandspläne abgeändert werden.

## Objektbeschreibung

In unmittelbarer Nähe der U6-Floridsdorf befindet sich ein neues Projekt in einem jahrhundertealten Haus, das aus einem generalsanierten Altbau-Teil und einem modernen Zubau (ab dem 3. Obergeschoss und höher) besteht.

Alle Wohneinheiten sind mit hochwertigen Materialien ausgestattet. Die erhaltene Einzigartigkeit und Authentizität des Gebäudes werden durch innovative Designideen und modernen Wohnkomfort ergänzt.

### Projekt-Highlights:

- Erztbezug / Bezugsfertig
- 5 von 6 Eigentumswohnungen im Altbau-Teil verfügbar
- 6 von 6 Eigentumswohnungen im Zubau-Teil verfügbar
- 1- bis 3-Zimmer-Wohnungen mit Wohnfläche von ca. 28m<sup>2</sup> bis ca. 88m<sup>2</sup>
- Klimaanlage, Fußbodenheizung, Echtholzparkett, moderne Fliesen in jeder Wohnung
- Die meisten Wohnungen verfügen über eine Freifläche wie **Balkon, Terrasse, Loggia, Dachterrasse** oder einem **Garten**
- Schlüsselfertig inkl. Bäder
- Kunststofffenster mit Dreifachverglasung
- Sicherheitstüre für maximale Sicherheit
- Personenaufzug



- Fahrradraum und Kellerabteil
- In unmittelbarer Nähe befindet sich eine Garage, in der Stellplätze zur Anmietung verfügbar sind.

Alle Wohneinheiten sind bezugsfertig zu übergeben, d.h. alle Sanitäranlagen, Fliesen und Parkettboden sind im Kaufpreis inkludiert. Eine detaillierte Bau- und Ausstattungsbeschreibung stellen wir Ihnen bei weiterem Interesse gerne zur Verfügung.

Die 3-Zimmer EG-Wohnung besteht aus einem Wohnzimmer mit Ausgang zum eigenen Garten, 2 Schlafzimmern, Badezimmer mit Dusche, separatem WC und befindet sich im Altbau-Teil.

**Kaufpreis Eigennutzung EUR 360.000,00 --**

**Betriebskostenvorschreibung EUR ca. 120,56**

Nebenkosten:

- Grunderwerbssteuer: 3,50 % vom Kaufpreis
- Eintragungsgebühr: 1,10 % vom Kaufpreis
- Vertragserrichtungskosten und Treuhändlerhonorar: % des Kaufpreises zzgl. 20% USt und Barauslagen
- Vermittlungsprovision: 3 % des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Wir würden uns über ein persönliches Gespräch mit Ihnen sehr freuen!

Weitere verfügbare Wohneinheiten mit zahlreichen aktuellen TOP Projekten! Mehr Details findet Sie auf unsere Homepage!

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 <250m

Apotheke <250m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.250m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m

Kindergarten <250m

Universität <500m

Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <750m

### **Sonstige**

Geldautomat <250m

Bank <250m

Post <250m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap