

## **SCHÖNE 4 - ZIMMER WOHNUNG / NÄHE U1 REUMANNPLATZ**



Wohnzimmer (W)

**Objektnummer: 120841**

**Eine Immobilie von My Broker Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Davidgasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Baujahr:	1907
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	118,00 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	118,00 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche:	118,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	3,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	<b>E</b> 165,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>G</b> 4,01
Kaufpreis:	499.000,00 €
Betriebskosten:	183,48 €
USt.:	23,54 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

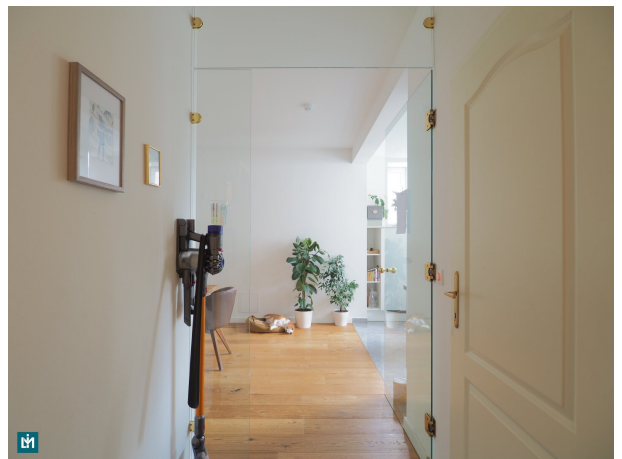
## Ihr Ansprechpartner



**Daniel Masek**









## Objektbeschreibung

Zum sofortigen Verkauf gelangt diese **ca. 118m<sup>2</sup>** große **4 - Zimmer Wohnung**, in guter Lage des **10. Wiener Gemeindebezirks (Favoriten)**.

Die Wohnung liegt in der **2. Etage (mit Lift)** eines gepflegten historischen Altbaus, ist teilweise **zentral begehbar**, befindet sich in **Ruhelage** und überzeugt durch ihre **östliche (Hofseite)**, als auch **westliche (Straßenseite) Ausrichtung**, die besonders viel Licht in die Räumlichkeiten bringt.

Die Liegenschaft verfügt über eine optimale Raumaufteilung und gliedert sich wie folgt:

- Vorraum
- Garderobe/Abstellraum
- Badezimmer mit WC, Wanne, Waschmaschinenanschluss und Sprossenheizung
- Offene Küche mit Essmöglichkeit (ca.24m<sup>2</sup>) O
- Abstellraum
- Wohnzimmer (ca.22m<sup>2</sup>) W
- Schlafzimmer (ca.21m<sup>2</sup>) W
- Schlafzimmer (ca.22m<sup>2</sup>) W
- Arbeitszimmer/Kinderzimmer (ca.14m<sup>2</sup>) O

Die hochwertige Küche ist mit sämtlichen Geräten ausgestattet. Des Weiteren verfügt die Wohnung über **Rauchmelder**, eine **Alarmanlage**, eine **Fußbodenheizung (teilweise)** und ist zusätzlich mit einem schönem **Parkettboden** versehen. Ein **Kellerabteil** steht ebenso zur

Verfügung. Zusätzlich befinden sich im Hof **Abstellflächen für Fahrräder**. Die Raumhöhe beträgt **2,74m**. Verwaltet wird die Liegenschaft von der **Rivola Immobilienverwaltung & Immobilienmakler GmbH**.

Der multikulturelle 10. Wiener Gemeindebezirk befindet sich in einem der vielseitigsten Gebiete der Stadt. Die Fußgängerzone Favoritenstraße wird von zahlreichen Ladenketten gesäumt. Der ultramoderne Hauptbahnhof bildet den Mittelpunkt einer umfangreichen Stadtplanung mit neuen Unternehmenssitzen, Einkaufsmöglichkeiten und Parks. Die weitläufige Grünfläche rund um den Laaer Berg beinhaltet die Therme Wien und den Freizeitpark Böhmischer Prater mit seinen klassischen Attraktionen.

Die öffentliche Verkehrsanbindung ist als sehr gut zu bezeichnen. Folgende Anbindungen sind umliegend zu finden: **11**, Station Arthaberplatz (Otto-Probst-Platz-Kaiserebersdorf, Zinnergasse), **O**, Station Arthaberplatz (Raxstraße/Rudolfshügelgasse-Bruno-Marek-Allee), **7A**, Station Herzgasse (Meidling Hauptstraße-Reumannplatz), **65A**, Station Troststraße, Neilreichgasse (Reumannplatz-Wienerberg City), **6**, Station Quellenplatz (Burggasse/Stadthalle-Reumannplatz), **U1**, Station Reumannplatz (Oberlaa-Leopoldau).

Des Weiteren ist die Nahversorgung hervorragend. Sämtliche Geschäfte des täglich Bedarfs sind in wenigen Gehminuten erreichbar.

**HINWEIS: IM FALLE EINER ERFOLGREICHEN VERMITTLUNG STELLEN WIR 3% DES KAUFPREISES ZZGL. 20% UST. ALS PROVISION IN RECHNUNG. SOFERN BEDARF BESTEHT, KÖNNEN WIR AUCH GERNE DIE KAUFVERTRAGSERRICHTUNG FÜR 1% ZZGL. 20% UST. ÜBERNEHMEN. AUCH BEI DER FINANZIERUNG KÖNNEN WIR IHNEN GERNE WEITERHELFFEN. FÜR WEITERE FRAGEN STEHT IHNEN HERR DANIEL MASEK SEHR GERNE TELEFONISCH UNTER 0660 / 18 34 006 ODER PER E-MAIL AN dm@lim-broker.at ZUR VERFÜGUNG.**

*Entsprechend dem bestehenden Geschäftsgebrauch ist LIM-BROKER GmbH (im Folgenden „LB“) als Doppelmakler tätig. Es wird hiermit ausdrücklich darauf hingewiesen, dass LB mit dem zu vermittelnden Dritten in einem familiären bzw. wirtschaftlichen Naheverhältnis steht. Die Angaben zu dem angebotenen Objekt erfolgen mit der Sorgfalt eines ordentlichen Immobilienmaklers; für die Richtigkeit der Angaben durch Dritte, insbesondere den Verfügungsberechtigten des Objektes, wird jedoch keinerlei Gewähr geleistet. Es wird hiermit weiters ausdrücklich festgehalten, dass durch Anfrage zu einem Objekt zwischen dem anfragenden Interessenten (im Folgenden „Auftraggeber“) und LB ein Maklervertrag zustande kommt und vereinbarungsgemäß im Falle eines Abschlusses mit dem Auftraggeber oder einem von diesem namhaft gemachten Dritten LB ein Honoraranspruch gegenüber dem Auftraggeber (lt. Honorarverordnung für Immobilienmakler, BGBl. 262 und 297/1996) in Höhe von 3% des Kaufpreises bzw. 3 (bei sonstigen Objekten, insbesondere Gewerbeobjekten) Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt. entsteht. Festgehalten wird ferner, dass vereinbarungsgemäß bei LB ein Provisionsanspruch in dieser Höhe dem Auftraggeber gegenüber auch dann entsteht, wenn gemäß § 15 MaklerG (i) das im Maklervertrag*

*bezeichnete Geschäft wider Treu und Glauben nur deshalb nicht zustande kommt, weil der Auftraggeber entgegen dem bisherigen Verhandlungsverlauf einen für das Zustandekommen des Geschäfts erforderlichen Rechtsakt ohne beachtenswerten Grund unterlässt; oder (ii) mit dem vermittelten Dritten ein anderes als ein zweckgleichwertiges Geschäft zustande kommt, sofern die Vermittlung des Geschäfts in den Tätigkeitsbereich von LB fällt; oder (iii) das im Exposé bzw. vertraglich bezeichnete Geschäft nicht mit dem Auftraggeber, sondern mit einer anderen Person zustande kommt, weil der Auftraggeber dieser die ihm von LB bekanntgegebene Möglichkeit zum Abschluss mitgeteilt hat oder das Geschäft nicht mit dem vermittelten Dritten, sondern mit einer anderen Person zustande kommt, weil der vermittelte Dritte dieser die Geschäftsgelegenheit bekanntgegeben hat, oder (iv) das Geschäft nicht mit dem vermittelten Dritten zustande kommt, weil ein gesetzliches oder ein vertragliches Vorkaufs-, Wiederkaufs- oder Eintrittsrecht ausgeübt wird. Es gelten die allgemeinen Geschäftsbedingungen von LB (abrufbar unter: <https://www.lim-broker.at/assets/AGB.pdf>), auf die hiermit ausdrücklich hingewiesen wird.*

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 <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <2.250m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <1.250m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <750m



**Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <750m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <750m

Autobahnanschluss <1.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap