

## 56 m<sup>2</sup> Wohnung in gepflegtem Zustand in 1020 Wien! Anleger aufgepasst!



**Objektnummer: 960/70775**  
**Eine Immobilie von s REAL**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1020 Wien
<b>Baujahr:</b>	1971
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	56,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	A 24,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,19
<b>Kaufpreis:</b>	250.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	124,77 €
<b>Heizkosten:</b>	38,20 €
<b>USt.:</b>	21,40 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

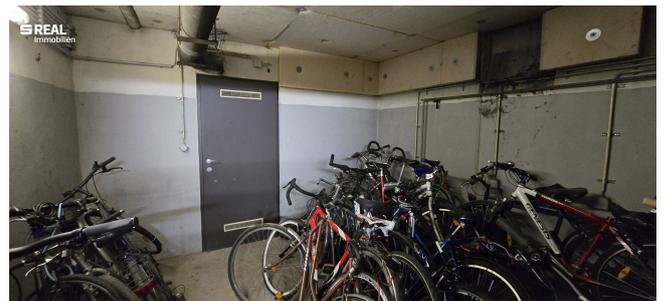


**Mag. Karin Jama**

s REAL - St. Pölten  
Josefstraße 120  
3100 St. Pölten











Skizze

## Objektbeschreibung

Diese charmante **ca. 56 m<sup>2</sup> große Anlegerwohnung** im begehrten **2. Bezirk** vereint **urbanes Leben mit Wohlfühlatmosphäre**. Das **Appartement** befindet sich im **2. Liftstock eines 1971** erbauten **Wohnhauses** und ist derzeit **bis 30.09.2028 vermietet**.

Durchdacht geschnitten, bietet die Wohnung einen **ruhigen Wohnbereich** und eine offene Küche mit allen Geräten, die zum Kochen einlädt, während das Schlafzimmer Ruhe und Entspannung verspricht. Die Wohnung ist Richtung Innenhof gerichtet, daher eher mäßige Lärmbelästigung.

### Raumaufteilung:

- Flur
- Wohnzimmer
- offene Küche
- Schlafzimmer
- Bad
- WC

**Ausstattungszustand ist zeitgemäß und gut.** Mosaikparkett in Wohn- und Schlafzimmer. Laminat im Flur, sowie Fliesen in Küche, Bad und WC.

Geheizt wird mittels **Fernwärme**.

### Außen- und Innenjalousien

**Infrastruktur: Praterstern fußläufig erreichbar. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Ärzte, Banken, Kindergarten, Unis und vieles mehr in unmittelbarer Nähe.**

**Diese Immobilie bietet Ihnen eine perfekte Kombination aus Lage und Ausstattung.**



## **Lassen Sie sich diese Chance nicht entgehen!**

Nebenkosten beim Erwerb dieser Immobilie:

- 3,50 % Grunderwerbsteuer
- 1,1 % Eintragungsgebühr entfällt bei Hauptwohnsitzmeldung
- Vertragserrichtungskosten/Treuhändische Abwicklung (Notar oder Rechtsanwalt)
- Kosten Unterschriftenbeglaubigung und Barauslagen Kaufvertrag
- 3,00 % zzgl. 20,00 % USt. (ges. 3,60 %) Honorar für die erfolgreiche Vermittlung

Für weitere Informationen und einen Besichtigungstermin stehe ich Ihnen gerne unter [karin.jama@sreal.at](mailto:karin.jama@sreal.at) oder telefonisch 0664 8385891 zur Verfügung.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <2.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.000m



**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.000m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.