

Zentral gelegen und WG-tauglich



Wohnzimmer

Objektnummer: 6547/3634

Eine Immobilie von CPS Immobilien Sezgin e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Julius-Tandler-Platz
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1090 Wien
Baujahr:	1964
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	77,63 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	2,64 m ²
Heizwärmebedarf:	C 90,79 kWh / m ² * a
Kaufpreis:	475.000,00 €
Betriebskosten:	152,81 €
USt.:	15,28 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

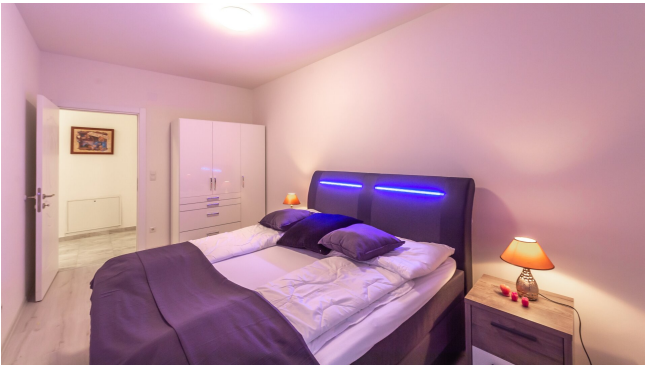
Ihr Ansprechpartner

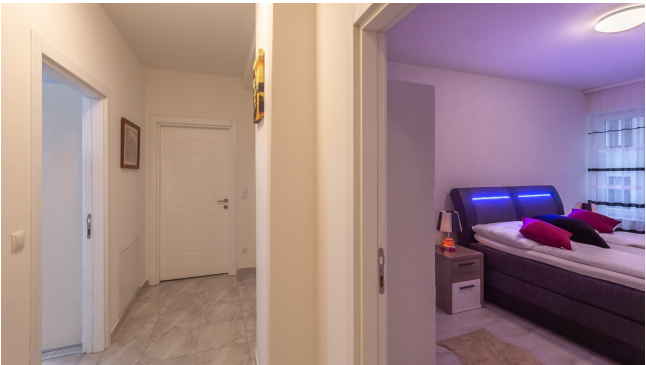


Melina Stummer

CPS Immobilien Sezgin e.U.
Sandgrubenweg 95
2230 Gänserndorf











TOP 2c

Vorraum	10,11 m ²
Wohnküche	29,59 m ²
AR	2,23 m ²
Zimmer	13,65 m ²
Zimmer	15,30 m ²
Bad	3,97 m ²
WC	2,78 m ²
Gesamt	77,63 m²

Objektbeschreibung

Anlagemöglichkeit umgeben von bester Verkehrsanbindung und Infrastruktur?

Dann haben wir die ideale Wohnung in Alsergrund für Sie !

Die Kurzinformation für eilige Leser:

- **Eigentumswohnung für Anleger** im beliebten 9. Wiener Bezirk
- **vermietet bis 31.07.2025 - aktuelle Nettomiete rund 813,20 €**
- **Nutzfläche** von rund **78 m²**
- bestehend aus Vorraum, Badezimmer mit Dusche, großzügiger Wohnküche mit Essbereich, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Abstellraum und separatem WC
- Küche inkl. Gerätschaften, Kabel-TV, elektrische Außenjalousien
- **alle Räumlichkeiten** (auch das Schlafzimmer) sind **auf den Julius Tandler Platz ausgerichtet**
- Laminatböden in den Wohnräumen, Fliesen in den Nassräumen
- **Gasheizung** (Brennwertgerät), **Fußbodenheizung** in allen Räumlichkeiten
- zugeordnetes **Kellerabteil**
- **Lift vorhanden**

- **Gegensprechanlage** vorhanden

Die ausführliche Beschreibung:

Besagte Wohnung befindet sich in Wien - Alsergrund und überzeugt durch den **großzügig konzipierten Grundriss**, die **gute Infrastruktur** und **Verkehrsanbindung**.

Über das gepflegte Stiegenhaus gelangen Sie in das **1. Obergeschoß**. Vom Flur aus kommt man rechterhand in das **separate WC**, gleich anschließend befindet sich das **Badezimmer mit Dusche**. Weiter den Gang entlang stehen Ihnen ein **geräumiges Schlafzimmer** und ein Kinderzimmer zur Verfügung. Linkerhand bietet die **helle Wohnküche inkl. Essbereich** ausreichend Wohnraum.

Beheizung und Warmwasseraufbereitung:

Die **Beheizung** und **Warmwasseraufbereitung** erfolgt mittels zentralem Gas-Brennwertgerät. Die Räumlichkeiten werden per Fußbodenheizung bestens beheizt.

Infrastruktur:

Nahversorger, Schulen, Kindergärten, Ärzte, Bank, uvm. sind fußläufig erreichbar.

Verkehrsanbindung:

Straßenbahn:

Linie 5, Haltestelle Praterstern - Westbahnhof (Anschluss U3, U6)

Linie D, Alfred Adler Straße - Nußdorf / Beethovengang

Linie 33, Josefstädter Straße - Friedrich-Engels-Platz

U-Bahn:

U4 - Friedensbrücke (fußläufig in 4 Minuten erreichbar)

Anbindung mit dem Auto:

Anschlussstelle Brigittenau (A22): ca. 8 Minuten

Fahrtzeit nach Wien Zentrum: ca. 9 Minuten

Wichtig

Unter bestimmten Voraussetzungen (Anmeldung als Hauptwohnsitz, dringendes Wohnbedürfnis), kommen Sie jetzt in den Genuss der Gebührenbefreiung von der **Grundbucheintragungsgebühr (1,1%)** und der **Eintragungsgebühr des Pfandrechts (1,2%)!**

SIE SIND NOCH UNSCHLÜSSIG, OB IHRE FINANZIERUNG GESICHERT IST?

Ihre Hausbank benötigt im Normalfall 4-6 Wochen, um Ihnen mitzuteilen, ob Ihr Kredit bewilligt wird, oder nicht. Unser Finanzierungspartner sagt Ihnen nicht nur anhand Ihrer Unterlagen in kürzester Zeit, ob die Finanzierung klappen wird, er sorgt auch für den besten und günstigsten Wohnkredit, da er Zugang zu den besten Angeboten aller relevanten Banken hat.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <250m

Apotheke <250m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.250m

Kinder & Schulen

Schule <250m

Kindergarten <500m

Universität <500m
Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <250m
Bäckerei <250m
Einkaufszentrum <1.750m

Sonstige

Geldautomat <250m
Bank <250m
Post <500m
Polizei <250m

Verkehr

Bus <250m
U-Bahn <250m
Straßenbahn <250m
Bahnhof <250m
Autobahnanschluss <1.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap