

**TOP PREIS!!! Modernes Apartment Nähe Reumannplatz /  
Gellertplatz - derzeit vermietet**



**Objektnummer: 2631**

**Eine Immobilie von DIEMAKLEREI Immobilientreuhand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1100 Wien
<b>Baujahr:</b>	1900
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	41,51 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	43,30 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 123,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>E</b> 2,68
<b>Kaufpreis:</b>	168.000,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	3.879,91 €
<b>Betriebskosten:</b>	143,82 €
<b>USt.:</b>	14,38 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Thomas Ehrenfest**

DIEMAKLEREI Immobilientreuhand GmbH  
Taubstummengasse 6/2. Stock

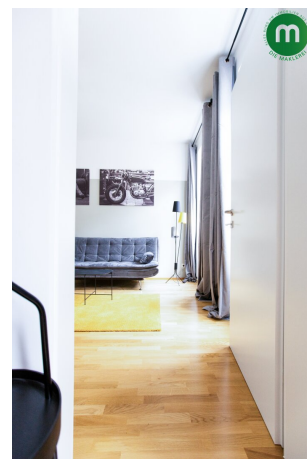
1040 Wien Wien

T nur Email bitte  
F +43 1 3439520 90

Gerne stehe ich Ihnen f  
Verfügung.



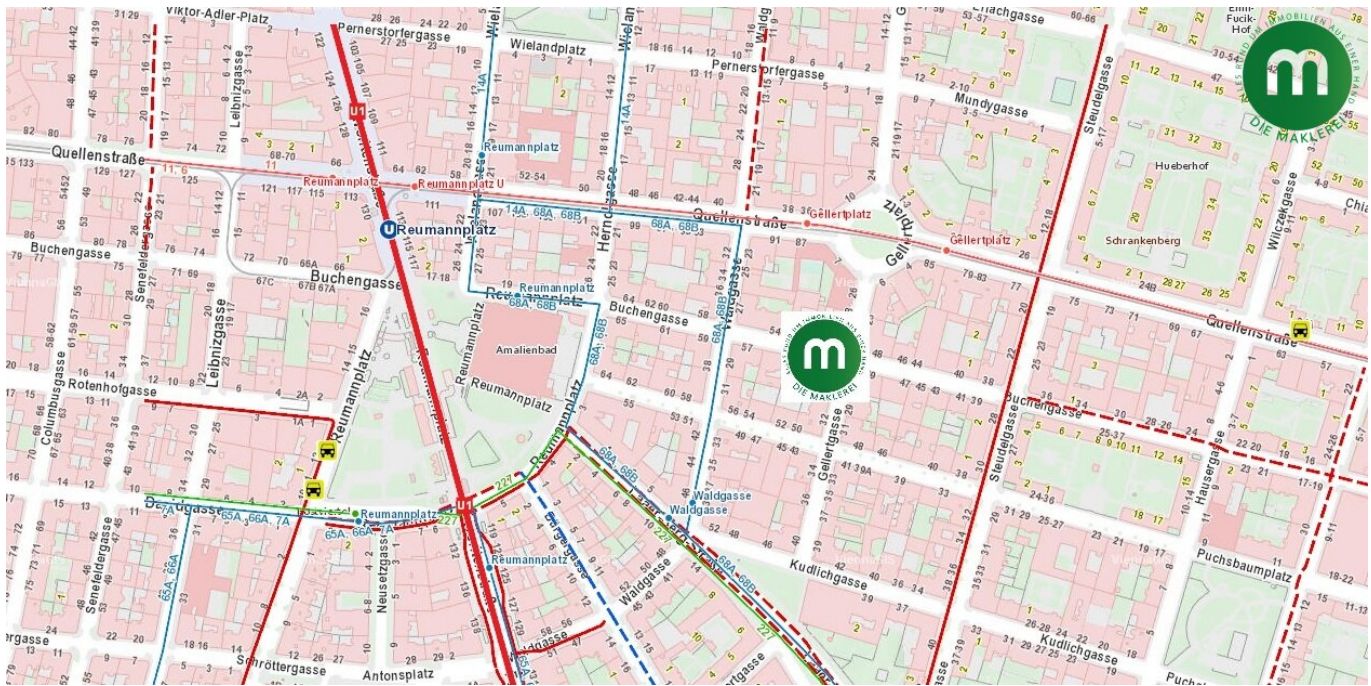
gstermin zur











## Objektbeschreibung

Verkauft wird diese perfekt aufgeteilte und modern möblierte Altbauwohnung im 3. Stock, ostseitig orientiert, in einer Eckliegenschaft der Jahrhundertwende.

Die Wohnung selber besteht aus einem großzügigen Wohn- Esszimmer, einem Schlafkabinett und einer Küche mit Küchenzeile, welche auch über einen Geschirrspüler verfügt. Hochwertige Echtholzparkett (Eiche) und keramischer Belag in der Küche und Badezimmer verleihen der Wohnung einen schicken Flair. Die Fenster sind dreifach verglast und ein belichteter und belüfteter Abstellraum mit einem Waschmaschinenanschluß und ca. 1,70 m<sup>2</sup> auf der gleichen Etage ist der Wohnung zusätzlich zum Kellerabteil zugeordnet. Für Warmwasser und Beheizung via Fussbodenheizung sorgt eine Junkers Gas Etagenheizung und es gibt selbstverständlich einen Waschmaschinenanschluss in der Wohnung zusätzlich.

**Die Wohnung wird möbliert verkauft.**

### Zur Lage:

Die Wohnung befindet sich ca 300 Meter von der **U1 Reumannplatz**; der Stephansplatz und somit das Zentrum nur 3 Stationen entfernt.

Die **Central European University (CEU)** ist in 6-7 Minuten zu Fuß oder in einer Station mit der Straßenbahn erreichbar.

Die Einkaufsmöglichkeiten sind vielfältig und aufgrund der Lage sind verschiedenste sportliche Einrichtungen im näheren Umfeld auffindbar.

**Derzeit ist das Objekt vermietet und kann daher nur nach Absprache besichtigt werden.**

Wir weisen auf ein wirtschaftliches Naheverhältnis zum Verkäufer hin.

**!! Wir möchten Sie informieren – Maklervertrag Bestimmungen (FAGG - Fern- u. Auswärtsgeschäfte-Gesetz - - VRUG - Verbraucherrechte Richtlinie-Umsetzungsgesetz) !!**

„Alleine durch die Unterfertigung dieses Maklervertrages und die Besichtigung von Objekten entstehen Ihnen keine Kosten. *Erst mit dem Abschluss eines Kaufvertrages und / oder eines Mietvertrages* tritt Verdienstlichkeit ein und es wird die *Provisionszahlungspflicht* iSd Provisionsvereinbarung dieses Vertrages ausgelöst!“

*Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur*

*Anfragen mit **vollständigem Namen, Anschrift und Telefonnummer** bearbeiten können und auch nur in diesem Falle Auskünfte über Objektunterlagen und die genauen Liegenschaftsadresse geben dürfen.*

Bitte haben Sie dafür Verständnis, dass wir Ihnen seit dem 13. Juni 2014 aufgrund der neuen EU-Richtlinie Unterlagen und Informationen zu unseren Objekten erst dann übersenden können, wenn Sie bestätigen, dass Sie unser vorzeitiges Tätigwerden wünschen und über Ihre Rücktrittsrechte aufgeklärt wurden. Hierfür erhalten Sie nach Ihrer Anfrage eine Email mit den entsprechenden Unterlagen und einem Link, um diese Punkte zu bestätigen.

Vielen Dank!

### ***Nebenkosten lt. Nebenkostenübersicht!***

*Der Vollständigkeit halber halten wir fest, dass wir Ihnen bei Anmietung/Ankauf eines von uns namhaft gemachten Objektes durch Sie oder einen durch Sie namhaft gemachten Dritten bzw. bei beidseitiger Willensübereinstimmung eine Vermittlungsprovision in der Höhe von 3 % des Kaufpreises zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer in Rechnung stellen (Honorarverordnung für Immobilienmakler, BGBl. Nr. 262 und 297/1996).*

Wir weisen auf ein wirtschaftliches Naheverhältnis mit dem Verkäufer und unserem Gesellschafter hin.

*Dieses Angebot ist unverbindlich und freibleibend. Die Angaben erfolgen aufgrund der Informationen und Unterlagen, die uns vom Eigentümer und/oder Dritten zur Verfügung gestellt werden und sind ohne Gewähr. Im Übrigen gelten die allgemeinen Geschäftsbedingungen sowie die Verordnung des BM für wirtschaftliche Angelegenheiten über Standes- und Ausübungsregeln für Immobilienmakler, BGBl 297/96.*

Alle Angaben im Angebot basieren auf Informationen und Unterlagen des Verkäufers und erfolgen nach bestem Wissen, jedoch ohne Gewähr auf Richtigkeit und Vollständigkeit.