

**Gelegenheit: gut aufgeteilte 3 Zimmer - U3 Ottakring Nähe**



**Objektnummer: 17012**

**Eine Immobilie von engelreal immobilien gmbh**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1160 Wien
<b>Baujahr:</b>	1913
<b>Zustand:</b>	Sanierungsbeduerftig
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	57,14 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	57,14 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	5,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	183,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	179.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	130,12 €
<b>USt.:</b>	13,01 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

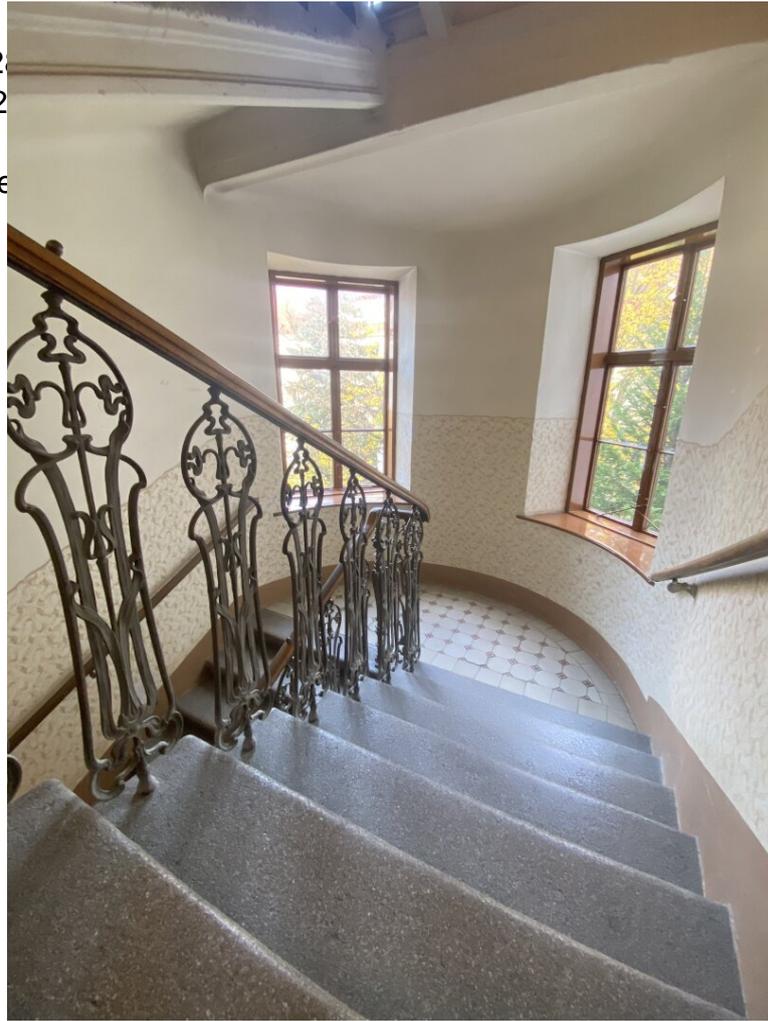


**Peter Köhler**

engelreal immobilien gmbh  
Bierhäuselberggasse 75  
1140 Wien

T +43 699 1581 622  
H +43 699 1581 622

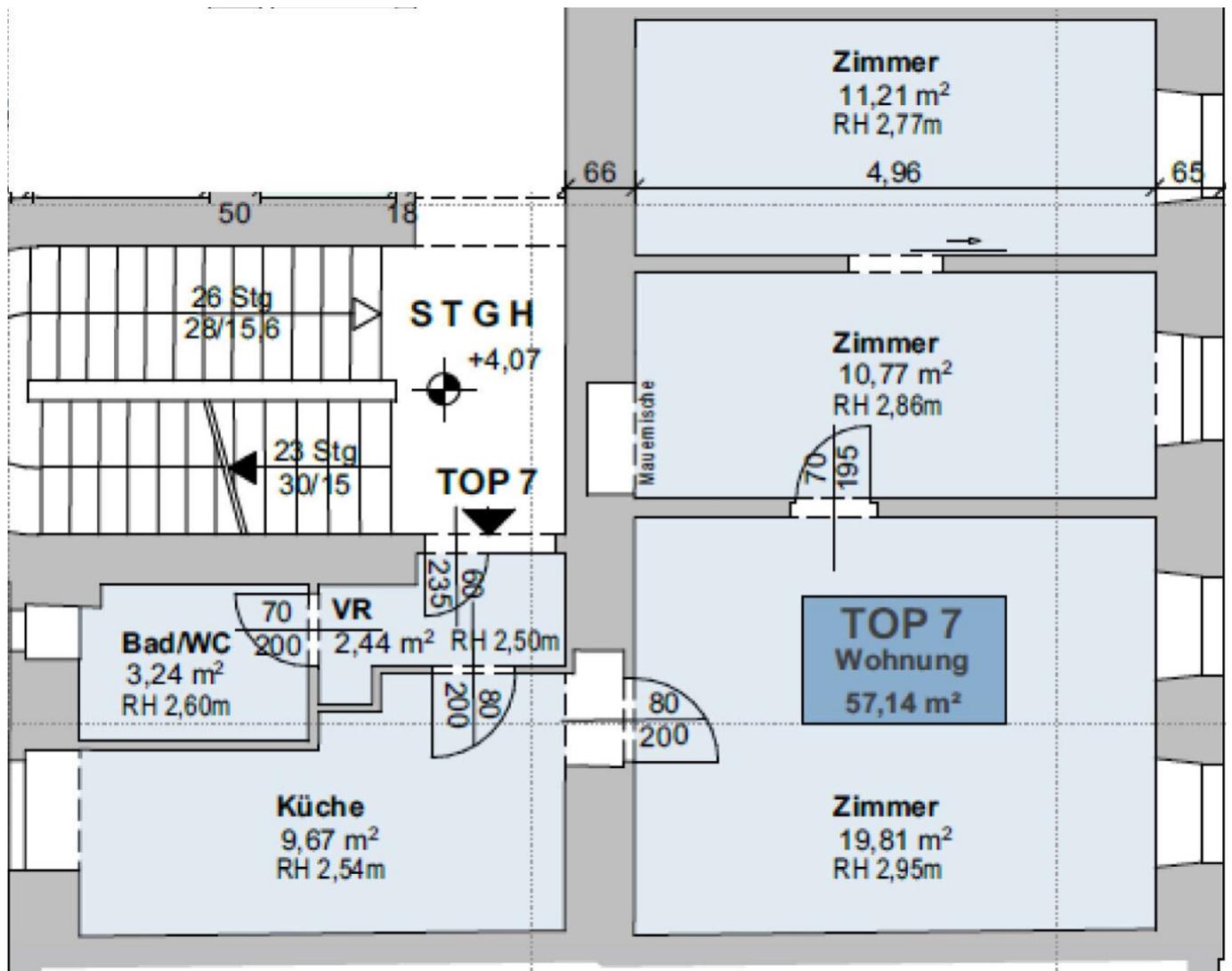
Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.



termin zur







# Objektbeschreibung

## Super aufgeteiltes Sanierungsobjekt in guter Lage - U3 Nähe

Diese Wohnung zeichnet sich u.a. durch folgende Merkmale aus:

- Gute Raumaufteilung: 3 Zimmer auf ca. 57m<sup>2</sup>, extra Küche
- Gestaltungsmöglichkeit im Bereich der Schlafzimmer
- Einer Kurzzeitvermietung wird im WEV zugestimmt
- Sehr gute öffentliche Anbindung: die U3 Station Kendlerstraße ist in unmittelbarer Nähe
- ein Kellerabteil ist der Wohnung zugeordnet

### **Bitte beachten Sie:**

*Wohnungseigentum wird gerade begründet, das Stiegenhaus wird demnächst saniert.*

*Diese Wohnung wird als Sanierungsobjekt verkauft, über den Sanierungsaufwand machen Sie sich bitte bei einer gemeinsamen Besichtigung ein Bild.*

*Die Betriebskosten können sich nach WEG Begründung marginal verändern.*

In nächster Umgebung befinden sich gut sortierte Lebensmittelnahversorger, die Fleischerei Klaghofer, der Eissalon Mauß sowie mehrere Schulen und Kindergärten.

Die unmittelbare öffentliche Anbindung erfolgt über die **U3** (die **Stationen Kendlerstraße und Ottakring** erreichen Sie fußläufig in wenigen Minuten).

Wir stehen in einem wirtschaftlichen Naheverhältnis zum Eigentümer und sind als Doppelmakler tätig

### **Courtagepassus:**

Dieses Angebot ist unverbindlich und freibleibend. Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns vom Auftraggeber übermittelt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Die Nebenkosten, wie Grunderwerbssteuer, Vertragserrichtungskosten, Notar- und Grundbuchkosten sind vom Käufer zu tragen. Der

Maklervertrag kommt durch schriftliche Vereinbarung oder Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit zustande. Die Courtage in Höhe von 3% des Gesamtkaufpreises zzgl. gesetzl. USt. ist ausschließlich bei Zustandekommen eines gültigen Rechtsgeschäftes fällig und vom Käufer an die Firma engelreal immobilien gmbh zu bezahlen.

Provision: 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Vertragserrichtungskosten: 1,5%, der Vertragserrichter wird vom Verkäufer vorgegeben

Grundbucheintragungsgebühr: 3,5%

Grunderwerbsteuer: 1,1%

Für weitere Informationen oder für die Vereinbarung eines Besichtigungstermines kontaktieren Sie bitte

**Herrn Peter Köhler.** Sie erreichen mich unter [0699 - 1581 6228](tel:0699-15816228) bzw. per Email unter [pk@engelreal.at](mailto:pk@engelreal.at)

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <500m  
Krankenhaus <1.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <1.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.500m

#### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <1.000m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap