

Entzückende 2-Zimmer-Wohnung mit Südbalkon, super schön möbliert!



Südbalkon

Objektnummer: 19144

Eine Immobilie von Bieber Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1110 Wien
Baujahr:	1950
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	58,60 m ²
Nutzfläche:	63,00 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	4,00 m ²
Heizwärmebedarf:	D 115,16 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,85
Kaufpreis:	245.000,00 €
Betriebskosten:	159,48 €
USt.:	15,95 €
Provisionsangabe:	

8.820,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Elisabeth Bieber

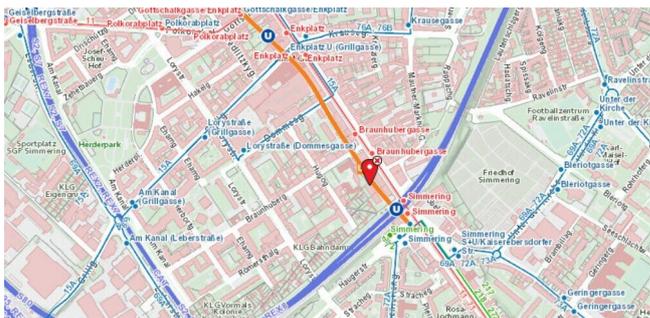












Objektbeschreibung

Die super schöne Möblierung und der Südbalkon sowie die Ruhelage sind das "highlight" dieser perfekt aufgeteilten Wohnung!

Über den gepflegten Innenhof gelangt man zum Wohnhaus, in dem sich die Wohnung im 3. Liftstock befindet. Vom Vorraum aus, der mit einer platzsparenden Garderobe ausgestattet ist, sind das Wohnzimmer, das Schlafzimmer, die Küche, das Bad und das separate WC erreichbar.

Das große, sonnige Wohnzimmer mit Ausgang auf den ca. 4m² messenden Südbalkon bietet genügend Platz für einen Esstisch und eine gemütliche Couchgarnitur.

In der komplett eingerichteten Küche mit Frühstücksplatzler lässt sich der Morgenkaffee besonders schmecken!

Das Schlafzimmer ist mit einem Doppelbett, Schiebetürenkasten und Kommode eingerichtet und zeigt in den ruhigen Innenhof! Das Bad ist mit Dusche, Waschtisch, Waschmaschine und Handtuchtrockner ausgestattet.

Gepflegte, helle Laminatböden, Fliesenböden in der Küche und in den sanitären Räumen, Doppelsolierglasfenster mit Innenrollos und an der Balkontüre eine zusätzliche elektrische Aussenrollo, Kabelanschluß und die Gegensprechanlage komplettieren diese Wohneinheit.

Die Beheizung erfolgt über eine Gasetagenheizung, die Wärmeabgabe über Radiatoren, das Warmwasser im Bad über einen Elektroboiler.

Ein Kellerabteil ist vorhanden.

Die Wohnung wird mit dem gesamten Inventar verkauft!

Die öffentliche Verkehrsanbindung könnte nicht besser sein - vor der Haustüre in die Strassenbahnlinien 11 und 71 oder in die U3 Simmering einsteigen und in wenigen Minuten ist die City erreicht! Die Nahversorgung lässt ebenso keine Wünsche offen!

Kofferpacken - Einziehen - Wohlfühlen!

Instandhaltungsfonds: ca. 26.100,00 EUR/per 31.12.2024

Instandhaltungsrücklage: 92,72 EUR

Betriebskosten (netto): 159,48 EUR

Umsatzsteuer (gesamt): 15,95 EUR

Betriebskosten (gesamt): 268,15 EUR

Kaufpreis: 245.000,00 EUR

Provision: 8.820,00 EUR inkl. 20% USt.

Grunderwerbssteuer: 3,5%

Grundbuchseintragungsgebühr: 1,1%

Kosten der Vertragserrichtung und grundbücherlichen Durchführung nach Vereinbarung im Rahmen der Tarifordnung des jeweiligen Urkundenerrichters sowie Barauslagen für Beglaubigung und Stempelgebühren.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.