

**++ Zentrale Lage + Neubau + 2 Zimmer-Wohnung (3tes möglich) + Nur €3150 pro m<sup>2</sup> ++**



Küche

**Objektnummer: 1587/64570**

**Eine Immobilie von "gb-direkt" Finanzberatung & Immobilienhandel GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1100 Wien,Favoriten
<b>Baujahr:</b>	1968
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Wohnfläche:</b>	57,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Keller:</b>	4,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 51,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,31
<b>Kaufpreis:</b>	179.990,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	90,72 €
<b>USt.:</b>	14,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

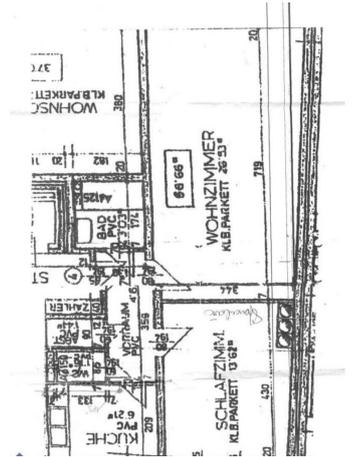


**Snezana Benes**

“gb-direkt” Finanzberatung & Immobilienhandel GmbH  
Aßmayergasse 60 / 1







## Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt diese sehr gut aufgeteilte 2-Zimmer Wohnung (3 tes Zimmer möglich) in Top Lage des 10. Wiener Bezirks.

Die Wohnung ist folgendermaßen aufgeteilt:

- + Vorraum 4,60m<sup>2</sup>, Laminat
- + Küche 6,21m<sup>2</sup> verflies
- + Wohnzimmer 26,93m<sup>2</sup>, Parkett
- + Schlafzimmer 13,62m<sup>2</sup> Parkett - Hofseitig -
- + Bad 3,03m<sup>2</sup>. verflies, mit Badewanne ausgestattet
- + Toilette 1,16m<sup>2</sup>, verflies
- + Abstellraum 1,43m<sup>2</sup>, verflies

---

Gesamt: 56,90m<sup>2</sup>

---

AUSTATTUNG:

- + sämtliche Fenster sind 2-Fach verglast
- + alle Fenster sind mit Jalousien ausgestattet
- + Kellerabteil 4m<sup>2</sup> - mit Liftzugang
- + gemeinsamer Waschaum
- + Parkettboden Wohnzimmer und Schlafzimmer
- + Zentralheizung
- + Stockwerk: 1. Etage
- + Autostellplatz frei: 1 (Miete)

#### Energieausweis/Heizung

HWB (kWh/m<sup>2</sup>/Jahr): 51

HWB Energieklasse: C

fGEE: 1,31

fGEE Energieklasse: C

Heizung: Zentralheizung

+ Energieausweis gültig bis: 2033-07-30

+ Verfügbar ab: sofort

+ Baujahr: 1968

Monatliche Vorschreibung:

Betriebskosten (inkl.USt): € 99,79

Reparaturfond: € 76,55

Verwaltung (inkl.USt) € 35,48

Betriebskosten Aufzug € 18,71

-----  
Gesamtkosten: inkl.Ust € 230,53  
-----

Zentralheizkosten: € 51,03 inkl.Ust

Abstellplatz € 18,00 inkl. Ust

INFRASTRUKTUR/VERBINDUNG

In der direkten Umgebung finden Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen. Von Ärzten, Apotheken, Kliniken und Schulen bis hin zu Kindergärten, , Supermärkten und Bäckereien ist alles in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar.

Kaufpreis: € 189.000,- Bestand und Lastenfrei

Gesetzliche Nebenkosten:

3,5% Grunderwerbsteuer

1,1% Grundbucheintragungsgebühr

3,0% Maklerhonorar + 20 % MwSt.

%Vertragserrichtungskosten + 20 % MwSt.

Detaillierte Unterlagen (Exposé) senden wir gerne auf Anfrage zu.

BITTE BEACHTEN SIE, DASS WIR NUR ANFRAGEN MIT VOLLSTÄNDIGER ANGABE DER ANSCHRIFT UND ANGABEN ZUR PERSON

(NAME, ADRESSE, TELEFON, EMAIL) BEARBEITEN KÖNNEN.

Anbieter: gb-direkt Finanzberatung & Immobilienhandel GmbH

Ansprechpartner: Frau Benes

Mobil: +43 (0)699 116 08 706

Email: office@direktfinanzimmo.at

Wir weisen darauf hin, dass alle Angaben, auf die sich das vorliegende Exposé/Inserat beziehen, sich ausschließlich auf Daten und Angaben von Verkäufern/Vermietern bzw. sachkundigen Dritten stützen und wir für diese keine, wie auch immer geartete, Haftung übernehmen. Desweiteren geben wir bekannt, dass zwischen den Verkäufern/Vermietern und gb-direkt Finanzberatung & Immobilienhandel GmbH, kein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis oder gesellschaftliche Verflechtung besteht. Irrtümer und Änderungen sowie Zwischenverkauf vorbehalten.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <2.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <2.000m

**Sonstige**

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

**Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <1.000m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <1.500m  
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap