

**++ ABSOLUTER FAMILIENTRAUM + FERNBLICK + Neubau  
+ Klimaanlage + DAN Küche + 5 Zimmer, sonnige  
Dachgeschosswohnung im 9ten Stock + 2 Dachterrassen  
52m<sup>2</sup>**



2te Terrasse nord-ost 29m<sup>2</sup>

**Objektnummer: 1587/64658**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1210 Wien
<b>Baujahr:</b>	1977
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Wohnfläche:</b>	111,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 58,33 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 2,36
<b>Kaufpreis:</b>	599.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	237,54 €
<b>USt.:</b>	23,75 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



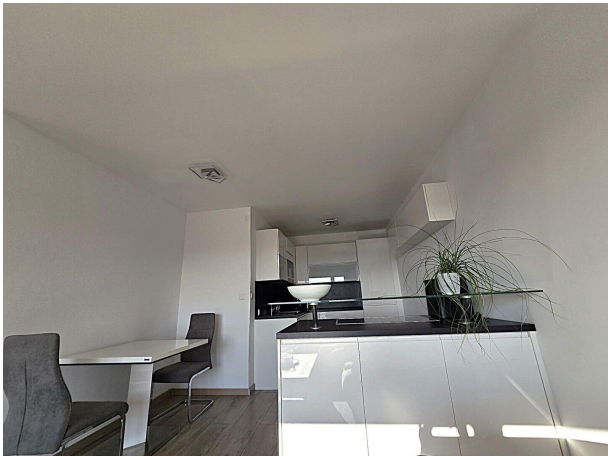
**Snezana Benes**

“gb-direkt” Finanzberatung & Immobilienhandel GmbH  
Aßmayergasse 60 / 1  
1120 Wien





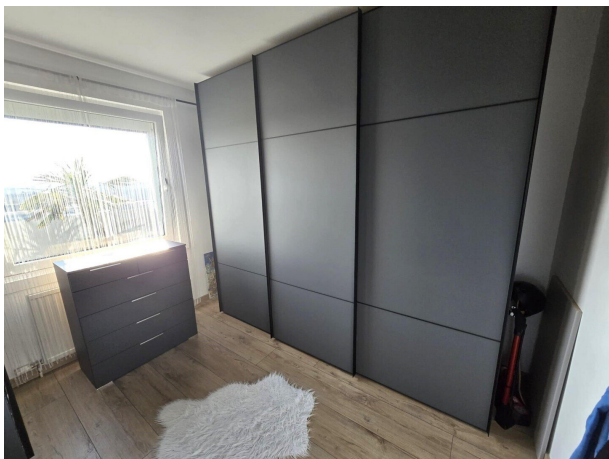


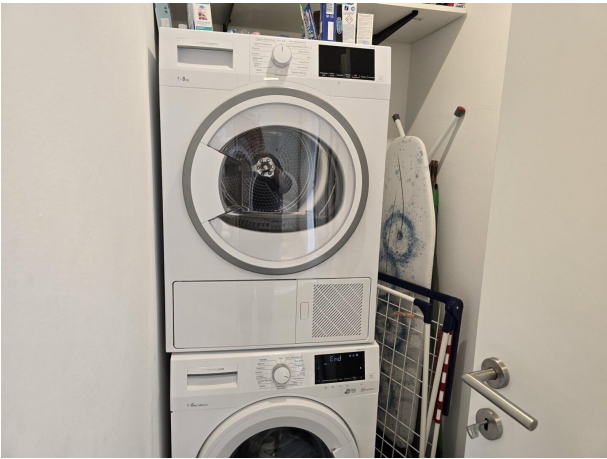












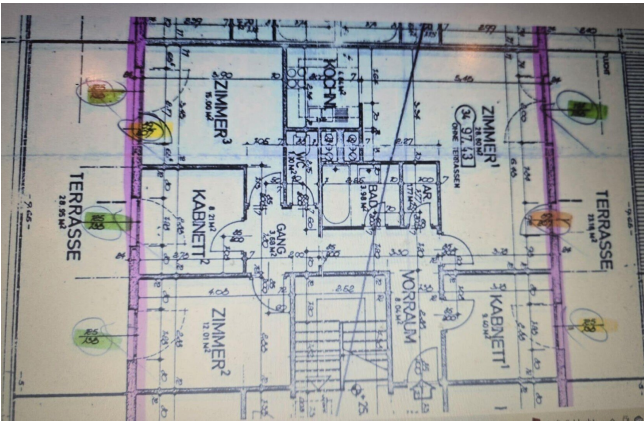














## Objektbeschreibung

Im 21. Wiener Gemeindebezirk befindet sich eine lichtdurchflutende, zentral begehbare 5 Zimmer-Dachgeschosswohnung im 9ten Stock mit 2 Dachterrassen, wobei eine mit 23m<sup>2</sup> südlich und die zweite mit 29m<sup>2</sup> nord/östlich ausgereichtet ist.

Diese hochwertige Wohnung teilt sich wie folgt auf:

Vorraum 08,04m<sup>2</sup>

Vorraum 2. 03,63m<sup>2</sup>

Wohnzimmer inkl Dan-Küche 33,64m<sup>2</sup>

Schlafzimmer 1. 15,00m<sup>2</sup>

Schlafzimmer 2. 12,01m<sup>2</sup>

Schlafzimmer 3. 09,40m<sup>2</sup>

Schlafzimmer 4. 08,21m<sup>2</sup>

Bad 03,98m<sup>3</sup> mit Dusche

Abstellraum 01,77m<sup>2</sup> - Waschmaschinenanschluss und Platz für Trockner

WC 01,90m<sup>2</sup> - verflies

Dachterrasse 1 23,16m<sup>2</sup> - Zugang vom Wohnzimmer, südlich ausgerichtet

Dachterrasse 2 28,95m<sup>2</sup> - Zugang vom Schlafzimmer 1 - nordöstlich

**BETRIEBSKOSTENVORSCHREIBUNG.:**



Betriebskosten (exkl. USt): € 237,54.- + Ust €23,70.-

Reparaturfond: € 160,50.-

-----  
GESAMTKOSTEN:(inkl. Ust) € 421,79.-  
-----

Heizkosten: €155,89.- + 20% Ust

Warmwasser: € 77,94.- + 10 Ust

Garagenmiete € 32,06.- +20% Ust

**Reparaturrücklagen Stand per 31.05.2024 € 342.500,-**

#### INFRASTRUKTUR / LAGE

Autobuslinien: 30A, 31A, 32A, 36A, 36B

U-Bahn:

Diverse Einkaufsmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe.

#### AUSSTATTUNG:

DAN-Küche mit Siemensgeräten

Klimaanlage

2 Dachterrassen

2 -fach verglaste Fenster

elektrische Aussenjalousie

Sicherheitstüre

Insektenschutz

Hochwertiger Laminat

Designerfliesen

Lift

Kinderwagenabstellplatz

Möglichkeit einen Garagenplatz im Gebäude zu mieten

Kaufpreis: € 599.000,- geldlasten- und bestandsfrei

Energieeffizienz:

HBW: 60,18 Klasse: C

fGEE: 2,37 Klasse: D

Ausstellungsdatum: 14.03.2019

gültig bis: 13.03.2029

Gesetzliche Nebenkosten:



3,5% Grunderwerbsteuer

1,1% Grundbucheintragungsgebühr

3,0% Maklerhonorar + 20% USt.

? Vertragserrichtungskosten + 20% USt..

Anbieter: gb-direkt Finanzberatung & Immobilienhandel GmbH

Ansprechpartner: Frau Benes

Mobil: 0699 11 60 87 06

Email: [office@direktfinanzimmo.at](mailto:office@direktfinanzimmo.at)

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.**

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 <1.500m

Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <2.000m

Höhere Schule <2.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <2.500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap