# Erstbezug | Große Fenster | Fußbodenheizung | Tischler Möbel

Zimmer

**Objektnummer: 7311/514**

**Eine Immobilie von Yellowbird Immobilienmakler GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Wohnung - Etage |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 1170 Wien,Hernals |
| **Baujahr:** | 2023 |
| **Zustand:** | Neuwertig |
| **Alter:** | Neubau |
| **Wohnfläche:** | 32,60 m² |
| **Nutzfläche:** | 32,60 m² |
| **Gesamtfläche:** | 32,60 m² |
| **Zimmer:** | 1 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 1 |
| **Keller:** | 4,22 m² |
| **Heizwärmebedarf:** | B 34,91 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | A+ 0,69 |
| **Kaufpreis:** | 225.000,00 € |
| **Betriebskosten:** | 63,50 € |
| **USt.:** | 7,35 € |

**Provisionsangabe:**

8.100,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

**Emilio Stoisser**

Yellowbird Immobilienmakler GmbH

YELLOWBIRD
IMMOBILIEN

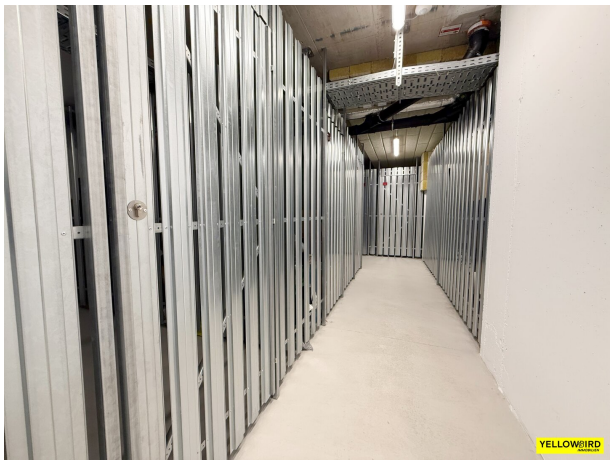
YELLOWBIRD
IMMOBILIEN

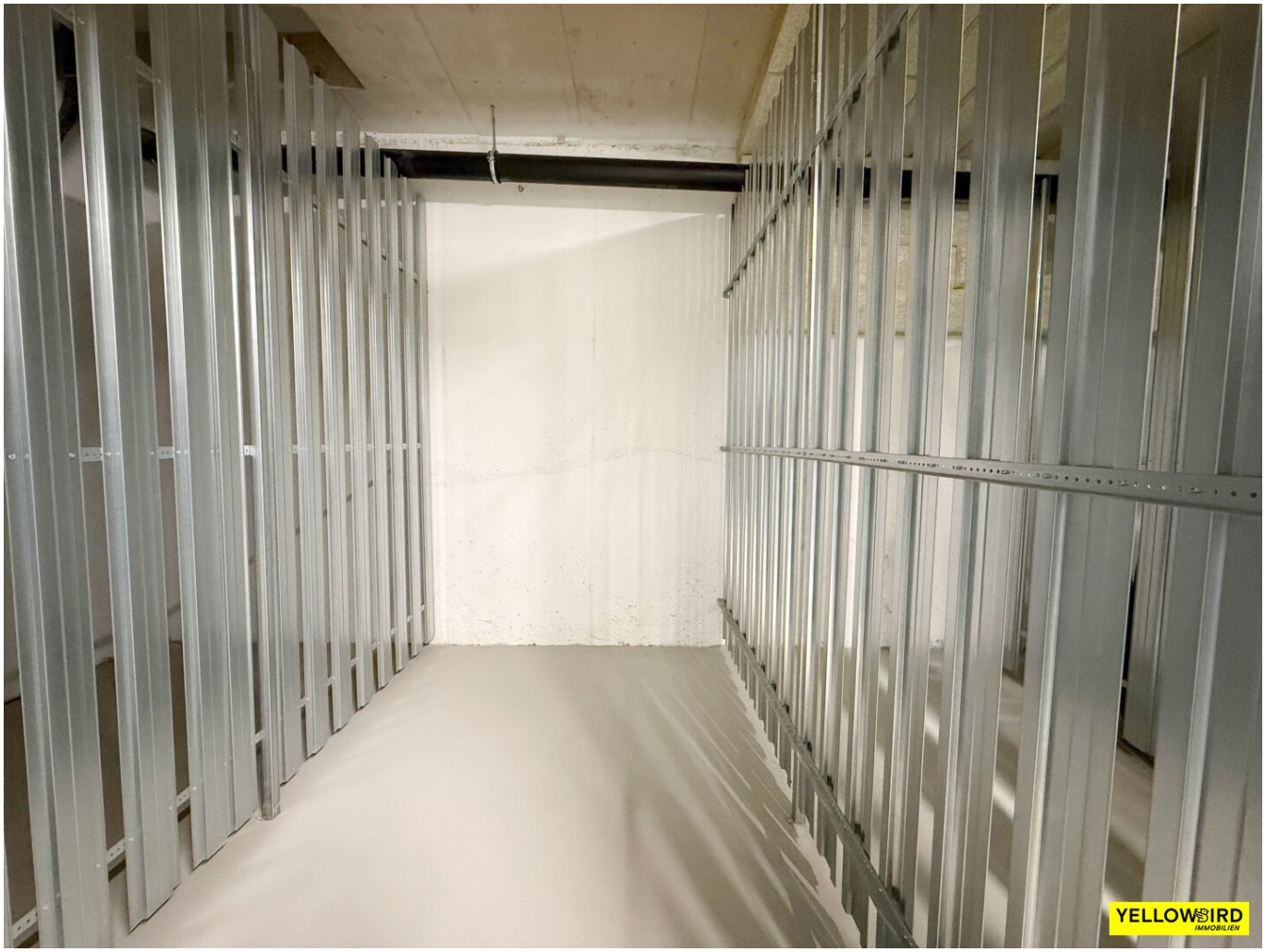
YELLOWBIRD
IMMOBILIEN

YELLOWBIRD

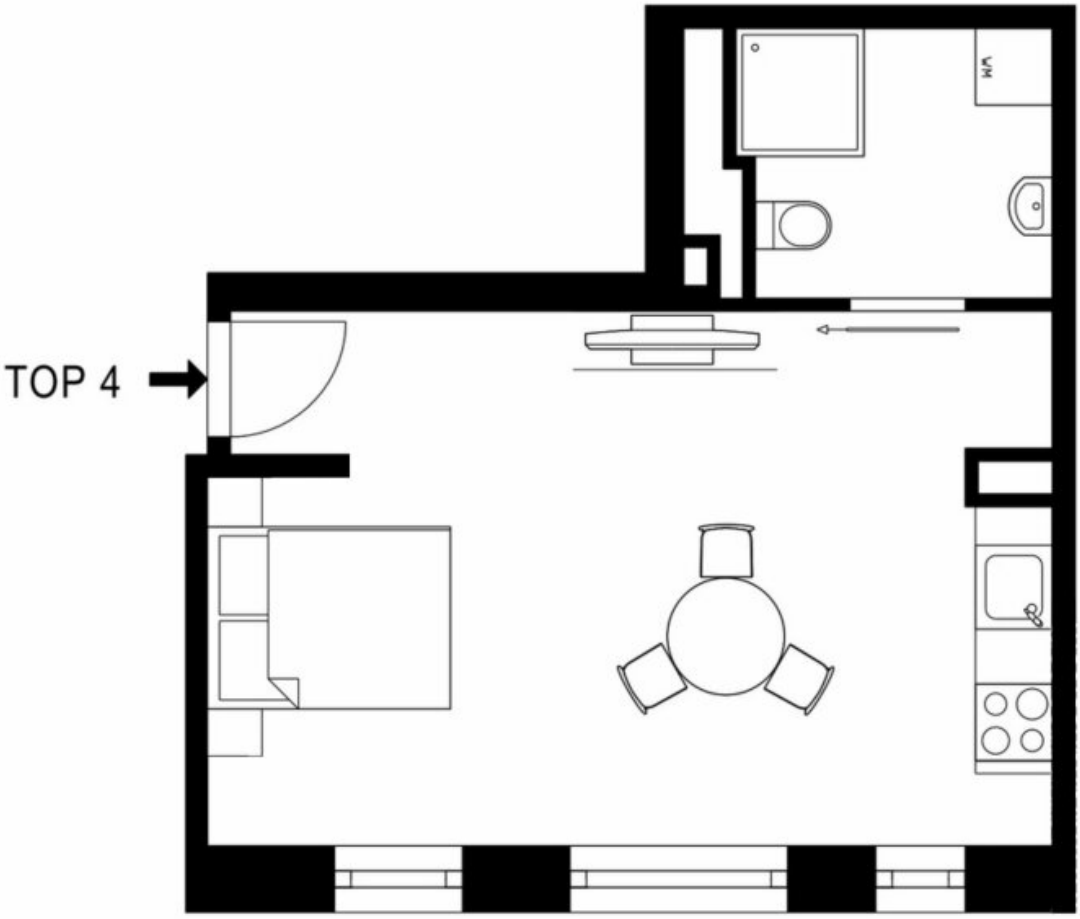
YELLOWBIRD

64
YELLOWBIRD
IMMOBILIEN




YELLOWBIRD
IMMOBILIEN

YELLOWBIRD




YELLOWBIRD IMMOBILIEN

# Objektbeschreibung

Die 1-Zimmer-Wohnung bietet auf 32,60 m² modernen Wohnkomfort in angenehmer Lage. Hochwertige Tischlermöbel und der nahe gelegene Kongresspark runden das exklusive Wohngefühl ab.

**Facts zur Wohnung:**

- 1 Zimmer
- 32,60 m² Wohnfläche
- Tischler Möbel

**Lage:**

- Nahversorger Fußläufig
- Kongresspark
- Endstation 2er Linie

**Ausstattung:**

- Sonnenschutz: Elektrische Beschattung
- Parkettboden
- hochwertige Tischlerarbeiten

- genaue Details zu den Produkten und der Ausstattung können Sie der Bau und Ausstattungsbeschreibung entnehmen

**INFOS ZUR WOHNUNG:**

- STOCKWERK: 1. OG
- BAUJAHR: 2023
- BEZIEHBAR: nach Vereinbarung
- WOHNFLÄCHE: 32,60 m²
- ZIMMER: 1
- WASCHMASCHINENANSCHLUSS: Im Badezimmer
- LIFT: Vorhanden
- BADEZIMMER: 1
- TOILETTE: 1
- RAUMHÖHE: ca. 2,50
- HEIZUNG: Gas Zentralheizung
- KELLERABTEIL: Ja 4,22 m²
- AUSSTATTUNG: Einbauküche, Parkett und Fliesen

- VERKEHRSANBINDUNG: Straßenbahn: 2 und 10 | Bus: 44A | S45 | U5 nach Fertigstellung

**Kosten:**

- **Kaufpreis:** EUR 225.000,-
- **Anlegerpreis (AP):** EUR 211.994- (exkl. 20 % USt.)
- **Provision:** 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

NEBENKOSTEN WELCHE VOM KÄUFER ZU TRAGEN SIND:

- **Vertragserrichtung: 1,5% zzgl USt. und Barauslagen / Bertram Eisner**
- **Grundbucheintragung: 1,1% des Kaufpreises**
- **Grunderwerbsteuer: 3,5% des Kaufpreises**

Habe ich Ihr Interesse geweckt?

Dann zögern Sie nicht länger und vereinbaren mit mir einen unverbindlichen Besichtigungstermin.

In Entsprechung des FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz) und des VRUG (Verbraucherrechte-Richtlinie-Umsetzungsgesetz) ist es uns leider nur mehr möglich Termine

nach Erhalt einer schriftlichen Anfrage mit vollständigen Kontaktangaben (Kontaktformular) zu vereinbaren, dies gilt ebenso für die Herausgabe relevanter Informationen wie z.B. der Lage. Sehr gerne sind wir auf diesem Wege bereit, uns um sämtliche Anliegen rasch und kompetent zu kümmern.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber ein wirtschaftliches Naheverhältnis besteht. Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <1.500m
Krankenhaus <1.000m

**Kinder & Schulen**
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <2.000m
Höhere Schule <2.000m

**Nahversorgung**
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <500m

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

**Verkehr**
Bus <500m
U-Bahn <1.000m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap