

## **Sonniger Altbau Erstbezug**



**Objektnummer: 5853/3446**

**Eine Immobilie von REAL3 Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1130 Wien
<b>Baujahr:</b>	1909
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	84,70 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	84,70 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>E</b> 191,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>E</b> 2,77
<b>Kaufpreis:</b>	499.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	162,22 €
<b>USt.:</b>	16,22 €

## Ihr Ansprechpartner



### **REAL3 Immobilien GmbH**

REAL3 Immobilien GmbH  
Bäckerstraße 3 / 10  
1010 Wien

T +431997159317  
H +43 699 131 00 317

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

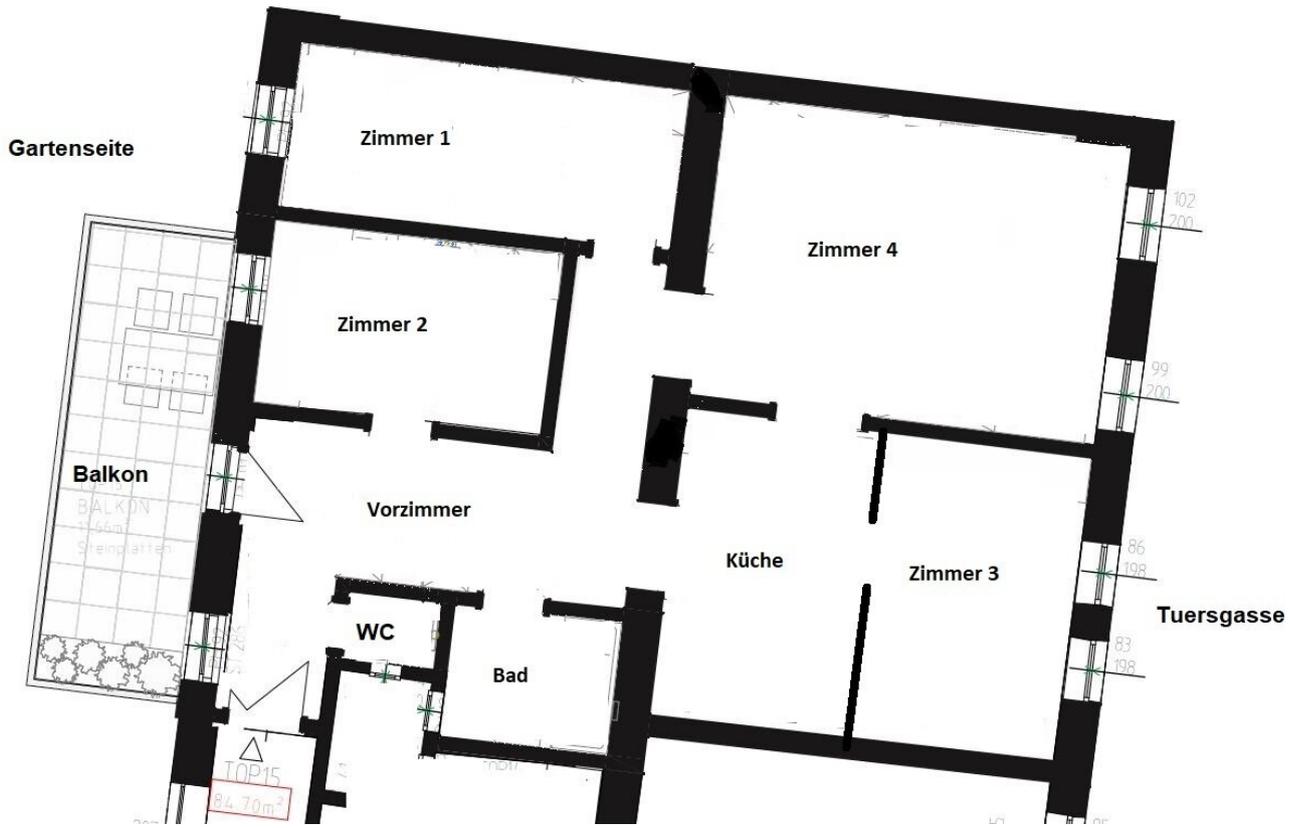












## Objektbeschreibung

**Soeben finden die Planungen für den Ausbau des Dachgeschoßes statt. Im Zuge dessen wird auch ein Lift eingebaut, das Stiegenhaus sowie die Außenfassade werden renoviert. Für die Käufer der Wohnungen erfolgt dies ohne Zusatzkosten**

sehr sonnige ost-west Ausrichtung

**Im Kaufpreis ist die Sanierung bereits inkludiert!!!**

zentrales und großzügiges Vorzimmer, großes Wohnzimmer mit angrenzender Küche, 3 Schlafzimmer, Bad mit Wanne oder Dusche, extra WC, **ostseitiger Balkon mit weitläufigem Grünblick** optional möglich (Balkonzubau wird durch Verkäufer organisiert und durchgeführt), Kellerabteil

**Direktverkauf - weitere Infos gerne unter 0699 131 00 317**

vielfältige Nutzung möglich (Wohnung, Büro, Praxis, Kurzzeitmiete)

**die Fotos im Inserat sind Referenzfotos von einer bereits sanierten und verkauften Wohnung im Haus**

Nähe U4 Ober St. Veit, 2.Stock - die 2 großen Zimmer zeigen westseitig in die Tuersgasse 12, Hauseingang am Hietzinger Kai 187

Ideal für Eigennutzer oder Anleger zum Vermieten

**gemischtes Baugebiet** (Wohnen und Gewerbe möglich!!!) - ideal auch für **Kurzzeitvermietungen**

Betriebskosten €178,44 zuzüglich monatlicher Rücklage

**4 Minuten Gehweg zur U4**

**Auf Ihre Anfrage freut sich:**

Ihr REAL3-Team

REAL3 Immobilien GmbH

info@real3.at

0699 131 00 317

Nebenkosten bei Kaufverträgen

Grunderwerbsteuer : 3, 5%

Grundbuchseintragungsgebühr : 1, 1%

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

Energieausweis 196,27 kWh/m<sup>2</sup>.a

Der Kennwert des Gesamtenergieeffizienzfaktors fGEE wird in dem für dieses Objekt ausgestellten Energieausweis, welcher aufgrund der Übergangsbestimmung zum EAVG 2012 auf die Dauer von 10 Jahren ab Erstellung weiterhin Gültigkeit hat, nicht ausgewiesen und deshalb wird in diesem Inserat nur die Energieklasse angeführt. Alle Informationen, insbesondere jene hinsichtlich des Energieausweises beruhen auf den Auskünften und Unterlagen des Eigentümers. Wir haben weder die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben noch die tatsächliche Gesamtenergieeffizienz überprüft und übernehmen hierfür keine Gewähr. Wir weisen darauf hin, dass zum Auftraggeber ein wirtschaftliches Naheverhältnis besteht. Unsere Angebote sind freibleibend und unverbindlich. Zwischenverkauf, -vermietung oder -verpachtung durch den zu vermittelnden Dritten sind vorbehalten. **Der Immobilienmakler erklärt, dass er - entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers - einseitig nur für den Vermieter tätig ist.**

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <2.000m

Krankenhaus <1.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

Universität <1.000m

Höhere Schule <4.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <4.000m

**Sonstige**

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

**Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <1.000m  
U-Bahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap