AUßERGEWÖHNLICH SCHÖNE WOHNUNG ++ MUSS MAN UNBEDINGT BESICHTIGEN ++ 4 ZIMMER + BALKON + LOGGIA

Objektnummer: 1587/64681

Eine Immobilie von “gb-direkt” Finanzberatung & Immobilienhandel GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Terrassenwohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Baujahr:	1977
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	103,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	C 58,33 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,36
Kaufpreis:	599.000,00 €
Betriebskosten:	201,84 €
USt.:	20,18 €

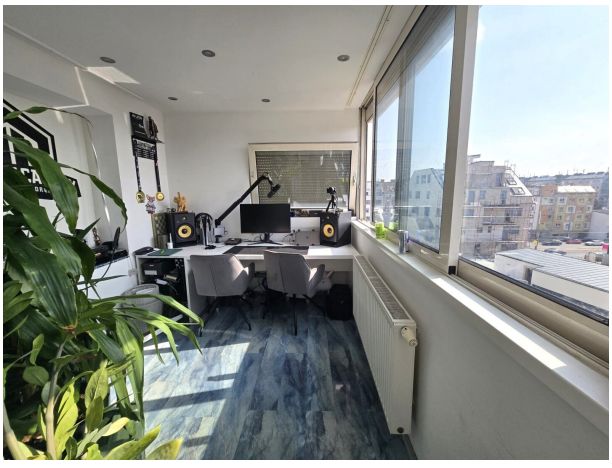
Provisionsangabe:

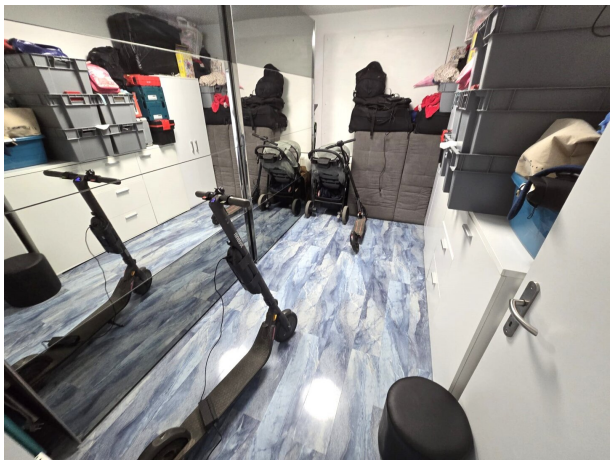
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

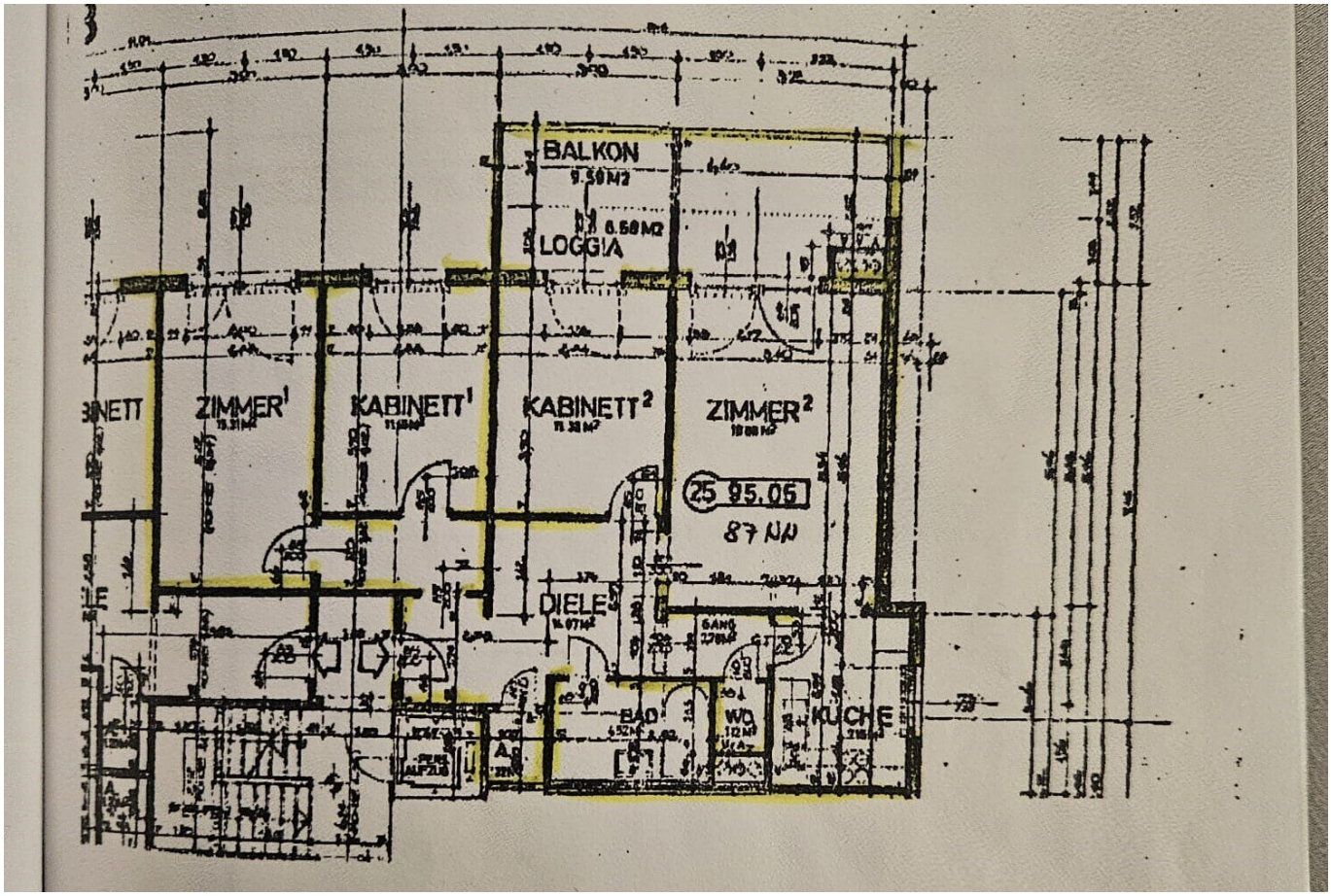
Ihr Ansprechpartner

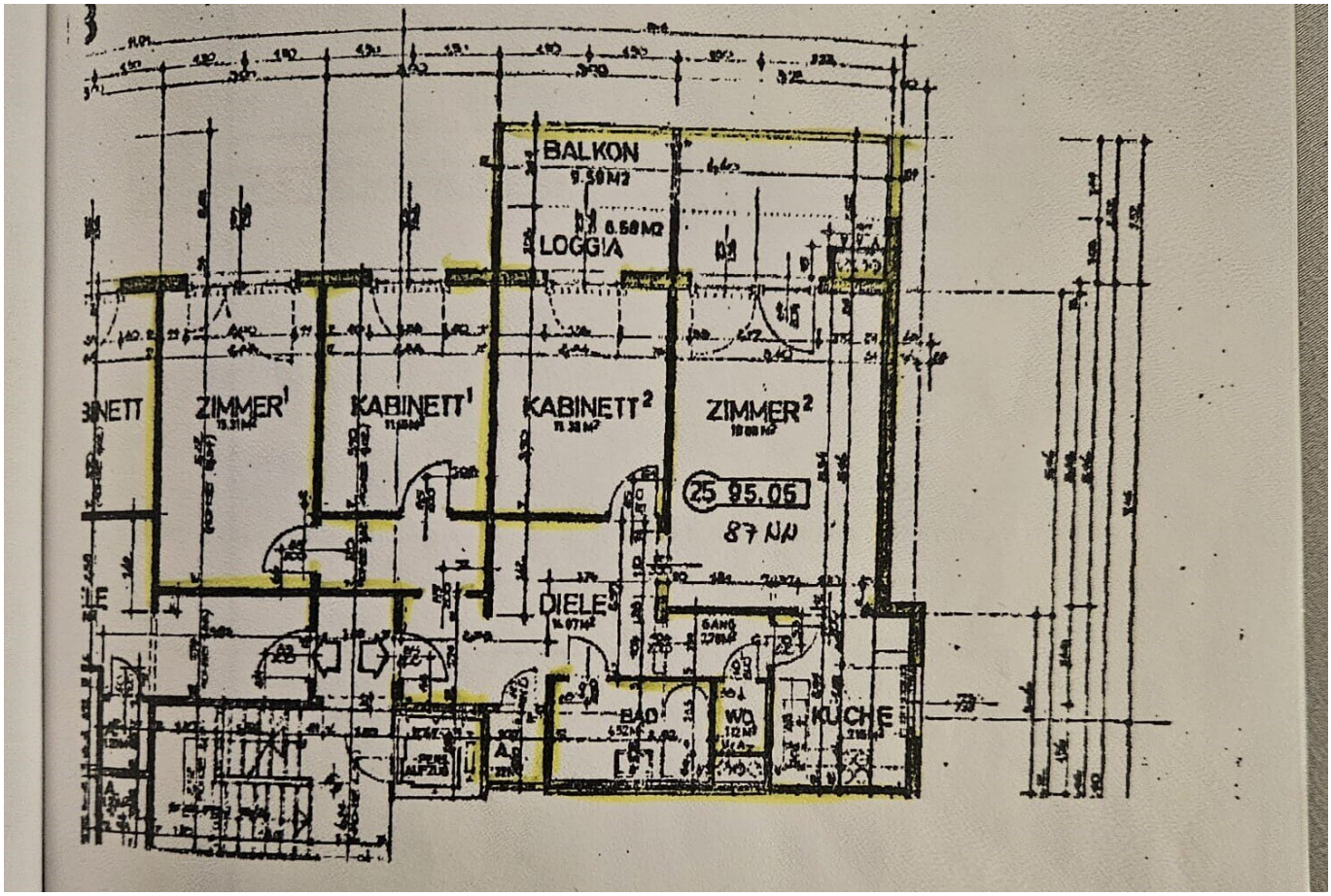
Snezana Benes

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






BALKON
9.50 M2
LOGGIA
6.58 M2
ZIMMER 1
KABINETT 1
KABINETT 2
ZIMMER 2
25 95.05
87 NN
DIELE
BAD
WD
KÜCHE


BALKON
9.50 M2
LOGGIA
6.58 M2
ZIMMER 1
KABINETT 1
KABINETT 2
ZIMMER 2
25 95.05
87 NN
DIELE
BAD
WD
KÜCHE

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause – einer traumhaften Wohnung mit verglaster Loggia (6,58 m²) und Balkon (9,59 m²) im Herzen von 1210 Wien!

Diese exquisite Immobilie im 5. Stock bietet Ihnen nicht nur einen großzügigen Wohnraum von 110 m², sondern auch ein einmaliges Lebensgefühl, das nur selten zu finden ist. Mit einem Kaufpreis von 599.000,00 € erwartet Sie ein stilvolles Zuhause, das sowohl für Familien als auch für Paare ideal geeignet ist.

Die Wohnung ist folgendermaßen aufgeteilt:

+ großräumiger Vorraum

+ 3 Schlafzimmer

+ Wohnzimmer

+ Küche

+ Bad

+ WC

+ Abstellraum

+ verglaste Loggia (6,58 m², nach Süden ausgerichtet) sowie Balkon (9,59 m², nach Süd/West ausgerichtet) Die Schiebeverglasung schützt die Loggia/den Balkon vor Witterung und bieten Ihnen einen atemberaubenden Fernblick über die Stadt.

Die moderne Einbauküche ist perfekt ausgestattet und lässt das Herz eines jeden Hobbykochs höher schlagen. Die Wohnung verfügt über hochwertige Fliesen und Laminat, die nicht nur optisch ansprechend sind, sondern auch pflegeleicht und langlebig. Die Zentralheizung und die Fernwärme sorgen dafür, dass Sie auch in den kälteren Monaten stets ein angenehmes Raumklima genießen können.

LAGE/INFRASTRUKTUR:

Die Lage dieser Fernblickwohnung ist unschlagbar. Dank optimaler Verkehrsanbindung sind Sie sowohl mit dem Bus, der Straßenbahn als auch dem Bahnhof schnell und unkompliziert in der Wiener Innenstadt. Der Autobahnanschluss ist ebenfalls in unmittelbarer Nähe, was Ihnen

zusätzliche Flexibilität für Ihre täglichen Fahrten bietet.

In Ihrer neuen Nachbarschaft finden Sie alles, was das Herz begehrt: Ärzte, Apotheken, Schulen sowie Kindergärten sind in wenigen Minuten erreichbar. Supermärkte, Bäckereien und ein großes Einkaufszentrum bieten Ihnen eine Vielzahl an Einkaufsmöglichkeiten direkt vor der Haustür.

Für zusätzlichen Komfort sorgt die Garage, die man dazumieten kann, die Ihnen ein sicheres und bequemes Parken Ihres Fahrzeugs ermöglicht.

Nutzen Sie die Gelegenheit, diese einmalige Wohnung zu besichtigen und sich selbst von den Vorzügen zu überzeugen. Warten Sie nicht länger – Ihr neues Zuhause in Wien erwartet Sie!

Kaufpreis: € 599.000,- Geldlasten- und bestandsfrei

Betriebskostenvorschreibung:

- Rücklage € 130,50 (0% USt.)

- BK € 201,84 + 10% USt.

_____

gesamt € 362,43 inkl. USt.

- Heizung €133,07 + 20% USt.

- Warmwasser € 66,54 + 10% USt.

- Garage € 33,01 + 20 % USt.

Reparaturrücklagen Stand per 31.05.2024 € 342.500,-

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

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.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz:

Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die ab 1.12.2012 geltende generelle Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die

tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

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