

**Erstbezug | BALKON | Fußbodenheizung | Lift |  
Begegnungszone Neubaugasse**



**Objektnummer: 7311/535**

**Eine Immobilie von Yellowbird Immobilienmakler GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1070 Wien,Neubau
<b>Baujahr:</b>	1902
<b>Zustand:</b>	Voll_saniert
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	80,09 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	80,09 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	90,50 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Keller:</b>	3,96 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 115,04 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 2,29
<b>Kaufpreis:</b>	999.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	148,48 €
<b>USt.:</b>	14,85 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

35.964,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Yellowbird Immobilienmakler GmbH**





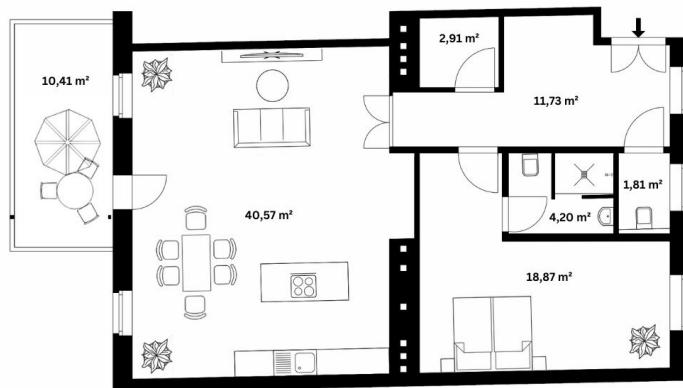




## Neubaugasse 53

Wohnfläche 80,09 m<sup>2</sup>  
Balkon 10,41 m<sup>2</sup>  
Kellerabteil 3,96 m<sup>2</sup>

Vorraum 11,73 m<sup>2</sup>  
Abstellraum 2,91 m<sup>2</sup>  
WC 1,81 m<sup>2</sup>  
Bad 4,20 m<sup>2</sup>  
Wohnküche 40,57 m<sup>2</sup>  
Zimmer 18,87 m<sup>2</sup>  
Balkon 10,41 m<sup>2</sup>



## PLAN TOP 16

Neubaugasse 53



**YELLOWBIRD**  
IMMOBILIEN



Verkaufsplan TOP 16  
Neubaugasse 53, 1060 Wien

**YELLOWBIRD**  
IMMOBILIEN

# Objektbeschreibung

## HIGHLIGHTS:

- Balkon Innenhofseitig
- Lichtdurchflutete Räume
- Top Lage: Begegnungszone in der Neubaugasse
- Hochwertiges Badezimmer von Villeroy&Boch
- Leben in der LEBENSWERTESTEN Stadt der Welt

## INFOS ZUR WOHNUNG:

- STOCKWERK: 3. EG
- BAUJAHR: 1902
- BEZIEHBAR: nach Absprache
- WOHNFLÄCHE: 80,08 m<sup>2</sup>
- ZIMMER: 2
- BALKON: 10,41 m<sup>2</sup>
- MÖBLIERT: Ja, Badezimmer

- LIFT: Ja
- BADEZIMMER: Waschbecken und Walk-In-Dusche
- TOILETTE: Ja, eine separate Toilette
- HEIZUNG: Etagenheizung / Gas
- AUSTATTUNG: Eiche Fertigparkett, französischer Fischgrät, Fußbodenheizung, Smart Home Steuerung, weitere Details können Sie der Bau und Ausstattungsbeschreibung entnehmen
- Sonderwünsche gegen Aufpreis
- VERKEHRSANBINDUNG: Buslinie 13A, 48A, Straßenbahnlinie 52, U-Bahn-Linie: U3 Neubaugasse

#### **KOSTEN:**

- KAUFPREIS: EUR 999.000, -

#### **BETRIEBSKOSTEN:**

- Betriebskosten: EUR 148,48 - zzgl. 10% USt.
- Rücklage: EUR 96,00, -
- Gesamtbelastung brutto: EUR 259,33, -

## NEBENKOSTEN WELCHE VOM KÄUFER ZU TRAGEN SIND:

- Provision: 3% d. Kaufpreises zzgl. 20% USt. (EUR 29.970- zzgl. 20% USt.)
- Vertragserrichtung: wird vom Verkäufer genannt
- Grundbucheintragung: 1,1% des Kaufpreises
- Grunderwerbsteuer: 3,5% des Kaufpreises

Haben Sie weitere Fragen oder wünschen eine Besichtigung? - Gleich Kontakt aufnehmen!

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.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <500m

#### **Nahversorgung**



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

**Sonstige**

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

**Verkehr**

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap