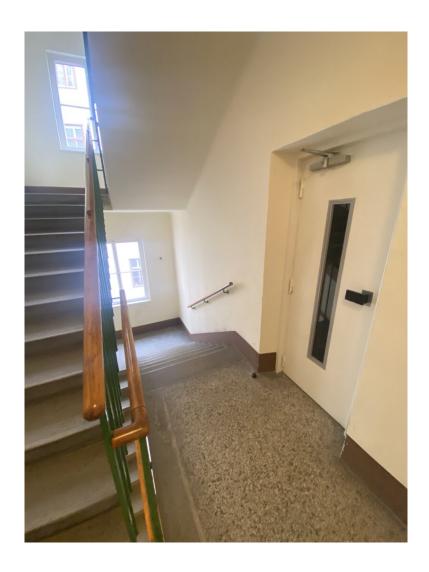
# **Gepflegte 3 Zimmer Wohnung mit Llft neben dem Botanischen Garten -- noch bis Juni 2026 vermietet**



**Objektnummer: 1108** 

Eine Immobilie von Mag.(FH) Andreas Willmann Immobilien

# Zahlen, Daten, Fakten

Adresse

Art:

Land: PLZ/Ort:

Zustand: Wohnfläche:

Zimmer: Bäder:

WC:

WC:

Heizwärmebedarf:

Kaufpreis:

Betriebskosten:

USt.:

**Provisionsangabe:** 

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Gerlgasse

Wohnung - Etage

Österreich 1030 Wien Gepflegt 64,90 m<sup>2</sup>

3 1

1

124,00 kWh / m<sup>2</sup> \* a

325.000,00 € 138,57 €

17,16 **€** 

# **Ihr Ansprechpartner**



Mag.(FH) Andreas Willmann

Mag.(FH) Andreas Willmann Immobilien Siedlerstraße 15 2100 Korneuburg

T +43 676 432 24 60 H +43 676 432 24 60 Gerne stehe ich Ihne Verfügung.







ermin zur









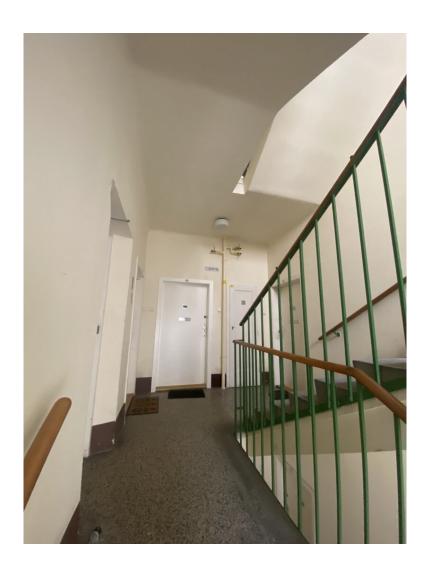












"Mit Herz und Verstand: Wir kümmern uns um Ihre Immobilie."

- Kontaktieren sie uns unter
  0676 / 43 22 460









# **Objektbeschreibung**

# Gepflegte 3 Zimmer Wohnung neben dem Botanischen Garten

Die Wohnung ist derzeit noch bis Juni 2026 befristet vermietet.

## Beschreibung:

- gepflegtes Haus,3. Stock mit Lift
- zentrales Vorzimmer
- Küche mit Möbeln und Fenster
- Badezimmer mit Dusche und WC
- großes Wohnzimmer
- 2 Schlafzimmer
- Fußboden: Echtholzboden
- Heizung: elektrisch/Infrarot
- Kaminofen (alle Befunde vorhanden)

In der Wohnung wurde erst kürzlich renoviert (Elektrik, Badezimmer, ...).

Die Möbel auf den Fotos sind Eigentum der Mieter.

Monatliche Kosten: Gesamt: 264,04 Euro (BK: 152,43, Aufzug 36,32, Reparaturfond 67,51)

# **Umgebung / Anbindung:**

- in der Nähe der S-Bahn Station Rennweg
- Einkaufsmöglichkeiten in der Nähe (Hofer, Billa, Apotheke,...)
- Straßenbahn zum Zentrum (gleich ums Eck)
- Straßenbahn zu Wien Mitte (dort U-Bahn, S-Bahnen,....)
- gute Anbindung an die Autobahn

Für weitere Fragen erreichen Sie Herrn Mag. (FH) Andreas Willmann unter:

- 0676/43 22460
- bitte schreiben Sie eine Anfrage mit Ihren Kontaktdaten

#### Nebenkosten:

- 3,5% Grunderwerbssteuer
- 1,1% Eintragung ins Grundbuch
- 3,6% Provision, inkl. Ust.
- ca. 2% Vertragserrichtung (Notar oder Anwalt)
- allfällige Kosten für eine Finanzierung

## Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <250m Apotheke <250m Klinik <750m Krankenhaus <500m

### Kinder & Schulen

Schule <250m Kindergarten <500m Universität <500m Höhere Schule <500m

# **Nahversorgung**

Supermarkt <250m Bäckerei <250m Einkaufszentrum <1.250m

## Sonstige

Geldautomat <250m Bank <250m Post <500m Polizei <750m

#### Verkehr

Bus <250m U-Bahn <1.250m Straßenbahn <250m Bahnhof <500m Autobahnanschluss <1.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap