

**HELLE NEUBAUWOHNUNG MIT DONAUBLICK -
HAUPTALLEE IN GEHWEITE - OPTIMALE
VERKEHRSANBINDUNG**



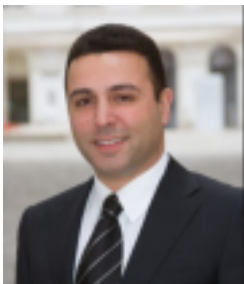
Objektnummer: 1937

Eine Immobilie von Congemini Real Estate GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1020 Wien
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	94,00 m ²
Nutzfläche:	94,00 m ²
Gesamtfläche:	94,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	140,00 kWh / m ² * a
Kaufpreis:	479.000,00 €

Ihr Ansprechpartner



Shimshon Nanikashvili

Congemini Real Estate GmbH
Tuchlauben 7a, 5.Stock
1010 Wien

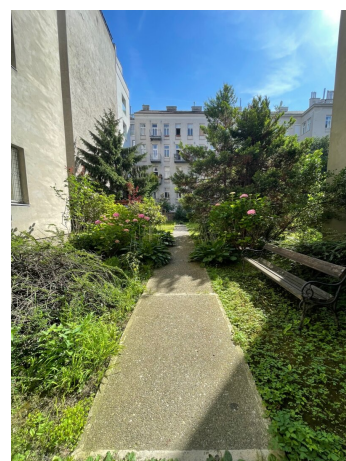
H +43 (0) 676 72 444 20

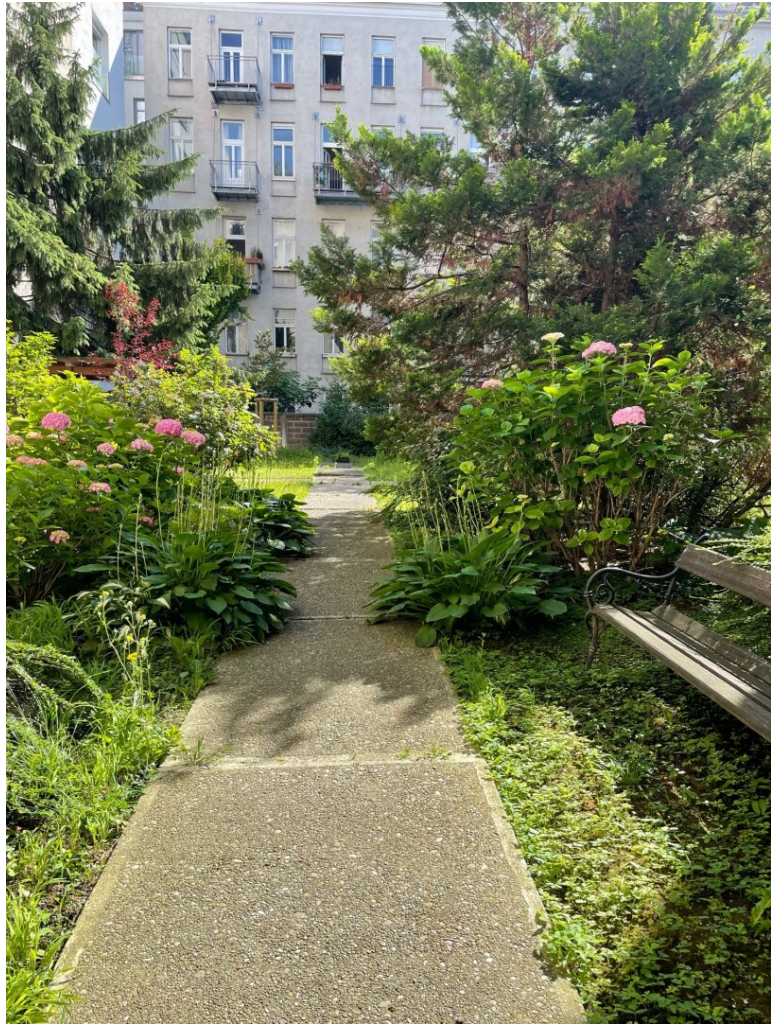
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.











Objektbeschreibung

In sehr guter Verkehrslage des zweiten Wiener Gemeindebezirks wird eine Etagen - Neubauwohnung zum Erwerben angeboten. Die Wohnung besticht durch sehr helle Räume, sehr guter Stockwerklage im 4. OG - mit Lift, und ausgezeichneter Verkehrsanbindung.

Ein ca. 4m² großer trockener Kellerabteil ist inkludiert

Raumaufteilung

- 1 großzügiger Vorraum + Garderobengelegenheit
- 1 Wohnzimmer S/W (mit französischem Fenster - Weitblick)
- 2 Schlafzimmer S/O (Fensterblick - begrünter Innenhof)
- 1 eingerichtete Küche | Essplatzmöglichkeit (Fensterblick Innenhof)
- 1 Abstellraum
- 1 separates WC
- 1 Badezimmer mit Dusche
- 1 Kellerabteil (trocken)

Ausstattung

- Laminatboden in allen Wohnräumen

- Badezimmer komplett erneuert
- WC komplett erneuert
- eingerichtete Küchen mit Geräten
- integrierte Karniesen

Infrastruktur

- Penny - Markt in 4 Gehminuten
- Biomarkt - in 4 Gehminuten
- Akademie der bildenden Künste

Befristete Vermietung

- befristet bis März 2027
- Nettohauptmietzins: ca. EUR 1.100,00 / Monat
- Betriebskosten: ca. EUR 300 / Monat

Sanierung

Die Wohnung wurde im Jahre 2021 teilsaniert. Im Zuge der Renovierungs-Arbeiten wurden

- die Böden komplett neu geschliffen und versiegelt
- Bad und WC wurden erneuert
- Wände in weißer Dispersionsfarbe ausgemalt

Heizung

- derzeit wird elektrisch beheizt
- Ein Gasanschluss im Haus ist grundsätzlich vorhanden.
- Gasleitungen im selben Stockwerk gewähren kurze Wege

Öffentliche Verkehrsanbindung

- Buslinie | 80A
- U - Bahn | Praterstern (U1/U2) - 10 Gehminuten
- Straßenbahnlinie | 0 - Franzensbrückenstraße

Kontakt

N | Shimshon Nanikashvili, MBA

M | +43 (0) 676 7244420

E | s.nanikashvili@congemini.com

I | www.congemini.com

WESENTLICHE INFORMATION

Wenn Sie zusätzliche Information zu unseren Immobilien möchten, bitten wir um eine schriftliche Anfrage. Sie können dazu unser **Kontaktformular** auf unserer Website **www.congemini.com** verwenden. Beachten Sie bitte, dass Ihre **Angaben** zu Ihrer **Wohn - / Geschäftsanschrift vollständig, und Ihre Rufnummer** registriert sein sollten. Wir sehen uns **verpflichtet die Privatsphäre der Eigentümer** unserer Immobilien zu **schützen**, folglich **ohne** eine **Gegenprüfung Ihrer Kontaktdaten** geben wir bedauerlicherweise **keine weitere Information** an Sie weiter, mit der Bitte um Verständnis!

ALLGEMEINE GESCHÄFTSBEDINGUNGEN

Die Angaben über das angebotene Objekt erfolgen mit der Sorgfalt eines ordentlichen Immobilientreuhänders; Das gegenständliche Objekt wird Ihnen unverbindlich zum Kauf angeboten. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen der Eigentümerin und sind ohne Gewähr und jede Haftung. Es gelten unsere allgemeinen Geschäftsbedingungen und die Verordnung für Immobilienmakler des BM für Handel, Gewerbe und Industrie, BGBl. 297/1996. Für den Fall, dass es diesbezüglich zu einem entsprechenden Rechtsgeschäft kommt verrechnen wir Ihnen eine Vermittlungsprovision in der Höhe von (netto) 3 % der Kaufsumme zuzüglich 20% Mehrwertsteuer. Gemäß § 6 Abs. 4 dritter Satz Maklergesetzes und § 30b KSchG weist der Immobilienmakler auf ein bestehendes und wirtschaftliches Naheverhältnis zur Verkäuferin, welcher aus regelmäßiger, geschäftlicher Tätigkeit für den Abgeber entsteht. Es besteht jedoch keinerlei gesellschaftsrechtliche Verbindung zum Verkäufer.

Dieses Angebot ist ausschließlich für den Adressaten bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist nur mit unserer schriftlichen Zustimmung gestattet!

Hinweis: Seit 1.12.2012 besteht für den Immobilienmakler einer Immobilie die Verpflichtung den Eigentümer zur Vorlage eines gültigen Energieausweises aufzufordern.

Wir haben dieser Verpflichtung gegenüber dem Eigentümer bereits Folge geleistet.

Wir erlauben uns, der guten Ordnung halber, darauf hinzuweisen, dass Sie im Falle des Ankaufes des oben angeführten Objektes mit folgenden Nebenkosten zu rechnen haben

- 3,5% Grunderwerbssteuer

- 1,1% Eintragungsgebühr
- 1% + 20% UST. + Barauslagen für die Errichtung, treuhänderische und grundbücherliche Durchführung des Kaufvertrages
- Bei Vermietung von gewerblichen Immobilien: 3 Bruttomonatsmieten
- Bei Vermietung von Wohnimmobilien: 2 Bruttomonatsmieten