

## Ruhige 2 Zimmer Wohnung mit Loggia



**Objektnummer: 120737**

**Eine Immobilie von My Broker Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Ferrogasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1180 Wien
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	74,00 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	74,00 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche:	74,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 65,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,23
Kaufpreis:	249.900,00 €
Betriebskosten:	142,62 €
USt.:	14,26 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

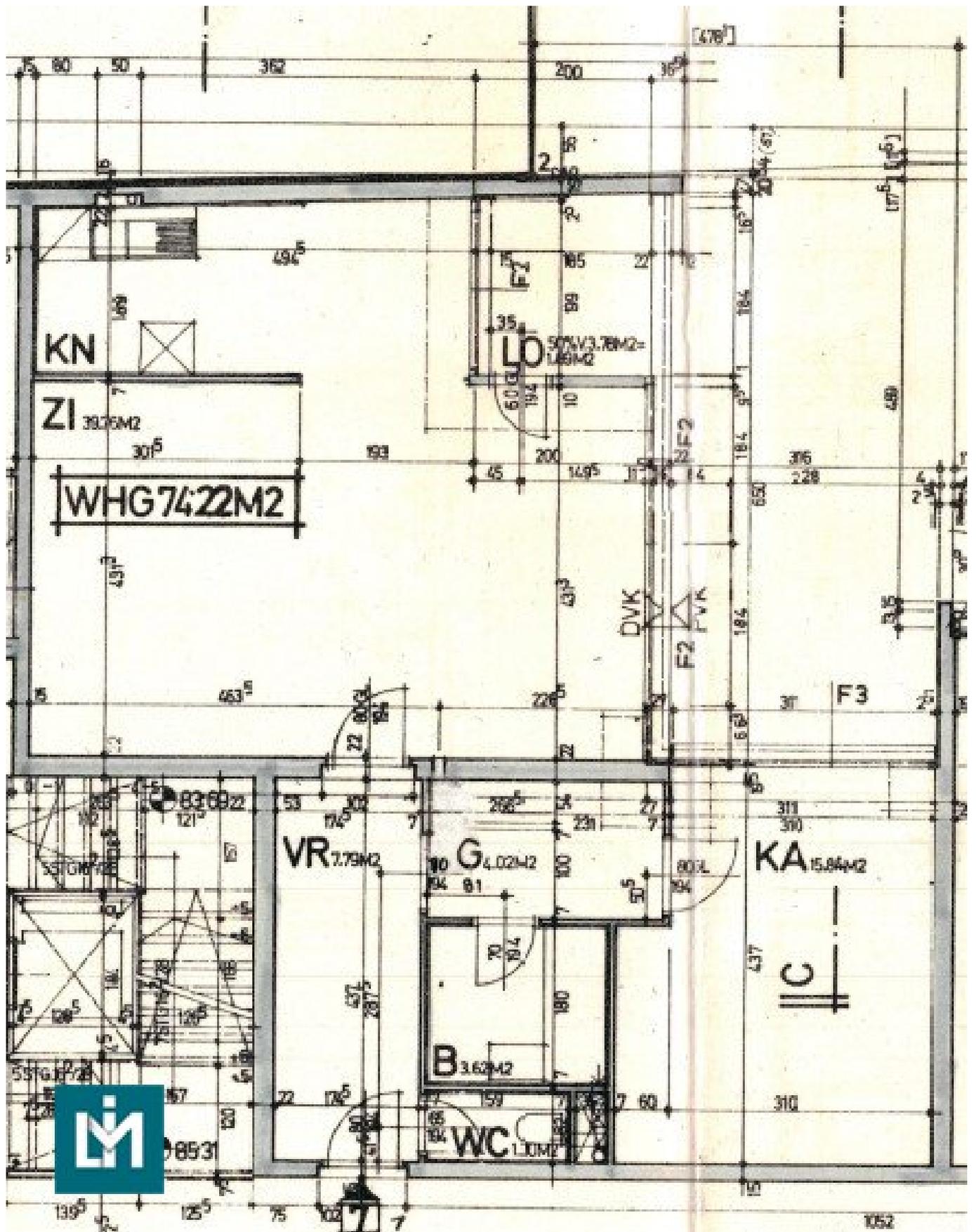
## Ihr Ansprechpartner



**DI Markus Raunig**

LIM - BROKER GmbH  
Albertgasse 1A/12





## Objektbeschreibung

Gerne bieten wir Ihnen unverbindlich und freibleibend zum Verkauf eine ca. 74 m<sup>2</sup> Wohnung (inkl. 4 m<sup>2</sup> Loggia) in einem Neubau in begehrter Lage des 18. Bezirks (Währing) an.

### Perfekte Raumaufteilung

Die Wohnfläche von insgesamt ca. 74 m<sup>2</sup> gliedert sich wie folgt:

- großzügige Wohnzimmer (ca. 33 m<sup>2</sup>) mit Zugang zur Loggia (ca. 4 m<sup>2</sup>)
- Küche (ca. 7 m<sup>2</sup>)
- ruhiges Schlafzimmer (ca. 16 m<sup>2</sup>)
- Badezimmer
- separates WC
- geräumiger Vorraum

### Begehrte, ruhige Wohngegend

Die Wohnung befindet sich in guter Wohngegend des 18. Bezirks (Währing) und bietet beste Infrastruktur und eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung. Fußläufig erreicht man in ca. 8 Min die Gersthofer Straße mit allen Geschäften des täglichen Bedarfs, ärztliche Versorgung, Banken und Gastronomie sowie Schulen und Kindergärten. Die Semmelweis Klinik ist in wenigen Gehminuten erreichbar. In unmittelbarer Nachbarschaft befinden sich außerdem der wunderschöne Türkenschanz Park, Sternwartepark.

Zudem ist die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz gut: Etwa 7 Gehminuten entfernt befinden sich die S-Bahn-Linie 45 Station Gersthof (Handelskai - Hütteldorf). Die Straßenbahn Linie 40 Station Wallrißstraße (Schottentor - Herbeckstraße), die Straßenbahn Linie 9 Station Wallrißstraße (Wallrißstraße - Westbahnhof) sowie die Straßenbahn Linie 41 Station Gersthof (Schottentor - Pötzleinsdorf) erreichen Sie in wenigen Schritten. Mit der Straßenbahn Linie 40 erreichen Sie in ca. 14 Minuten die U-Bahn-Linie 6 Station Währingerstraße/Volksoper

(Siebenhirten - Floridsdorf).

**Hinweis:**

Die Wohnung ist gerade unbefristet vermietet.

Derzeit beträgt das Warmwasser- und Heizkostenkonto € 205,97 (147,88 Heizung, 58,09 Warmwasser)

Die Bilder im Inserat sind nur Beispielbilder einer vergleichbaren Wohnung, da aufgrund der Vermietung derzeit leider keine Bilder gemacht werden können.

Im Falle einer erfolgreichen Vermittlung stellen wir 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt als Provision in Rechnung.

**Für weitere Fragen steht Ihnen Herr DI Markus Raunig sehr gerne telefonisch unter 0660 / 18 34 005 oder per Email an [mr@limberg.at](mailto:mr@limberg.at) zur Verfügung.**

*Entsprechend dem bestehenden Geschäftsgebrauch ist LIM-BROKER GmbH (im Folgenden „LB“) als Doppelmakler tätig. Es wird hiermit ausdrücklich darauf hingewiesen, dass LB mit dem zu vermittelnden Dritten in einem familiären bzw. wirtschaftlichen Naheverhältnis steht. Die Angaben zu dem angebotenen Objekt erfolgen mit der Sorgfalt eines ordentlichen Immobilienmaklers; für die Richtigkeit der Angaben durch Dritte, insbesondere den Verfügungsberechtigten des Objektes, wird jedoch keinerlei Gewähr geleistet. Es wird hiermit weiters ausdrücklich festgehalten, dass durch Anfrage zu einem Objekt zwischen dem anfragenden Interessenten (im Folgenden „Auftraggeber“) und LM ein Maklervertrag zustande kommt und vereinbarungsgemäß im Falle eines Abschlusses mit dem Auftraggeber oder einem von diesem namhaft gemachten Dritten LB ein Honoraranspruch gegenüber dem Auftraggeber (lt. Honorarverordnung für Immobilienmakler, BGBl. 262 und 297/1996) in Höhe von 3% des Kaufpreises bzw. 2 (bei Wohnungen) oder 3 (bei sonstigen Objekten, insbesondere Gewerbeobjekten) Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt. entsteht. Festgehalten wird ferner, dass vereinbarungsgemäß bei LB ein Provisionsanspruch in dieser Höhe dem Auftraggeber gegenüber auch dann entsteht, wenn gemäß § 15 MaklerG (i) das im Maklervertrag bezeichnete Geschäft wider Treu und Glauben nur deshalb nicht zustande kommt, weil der Auftraggeber entgegen dem bisherigen Verhandlungsverlauf einen für das Zustandekommen des Geschäfts erforderlichen Rechtsakt ohne beachtenswerten Grund unterlassen; oder (ii) mit dem vermittelten Dritten ein anderes als ein zweckgleichwertiges Geschäft zustande kommt, sofern die Vermittlung des Geschäfts in den Tätigkeitsbereich von LB fällt; oder (iii) das im Exposé bzw vertraglich bezeichnete Geschäft nicht mit dem Auftraggeber, sondern mit einer anderen Person zustande kommt, weil der Auftraggeber dieser die ihm von LB bekanntgegebene Möglichkeit zum Abschluss mitgeteilt hat oder das Geschäft nicht mit dem vermittelten Dritten, sondern mit einer anderen Person zustande kommt, weil der vermittelte Dritte dieser die Geschäftsgelegenheit bekanntgegeben hat, oder (iv) das Geschäft nicht mit dem vermittelten Dritten zustande kommt, weil ein gesetzliches oder*

ein vertragliches Vorkaufs-, Wiederkaufs- oder Eintrittsrecht ausgeübt wird. Es gelten die allgemeinen Geschäftsbedingungen von LB (abrufbar unter: <http://www.lim-broker.at/de/agb>), auf die hiermit ausdrücklich hingewiesen wird.

t ausdrücklich hingewiesen wird.

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m

Kindergarten <250m

Universität <1.000m

Höhere Schule <750m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.250m

### **Verkehr**

Bus <250m

Straßenbahn <500m

U-Bahn <1.250m

Bahnhof <750m

Autobahnanschluss <3.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap