

**\*\*\* Charmante 3-Zimmer-Wohnung in 1110 Wien \*\*\***



**Objektnummer: 6211/146**

**Eine Immobilie von JuNi Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Hauffgasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1110 Wien
Baujahr:	1968
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	74,52 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	4,50 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	C 76,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,46
Kaufpreis:	234.900,00 €
Betriebskosten:	204,92 €
USt.:	25,71 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Julia Kolarik**

JuNi Immobilien GmbH  
Apostelgasse 2-14/8/1  
1030 Wien









## Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt diese gut gelegene 3- Zimmer Wohnung im aufstrebenden 11. Wiener Gemeindebezirk. Diese toll angelegte Wohnung wird mit ein wenig Herzblut zu Ihrer persönlichen Traumwohnung werden – ganz nach Ihrem Geschmack.

### Raumkonzept

- 3 Zimmer
- Geräumiger Vorraum
- Separate Küche
- Badezimmer mit Dusche
- Separate Toilette
- 2 Abstellräume (können allerdings zusammengelegt werden)

### Besonderheiten

- Kellerabteil mit Stromanschluss
- Kunststofffenster, Doppelverglasung, Außenjalousien
- Abstellplatz im Innenhof gemietet (€ 26,08/Monat)

Hinter dieser 3-Zimmer-Wohnung verbirgt sich ein wahrer Schatz mit sehr viel Potential. Sie verfügt über gesamt ca. 74,52 m<sup>2</sup>. Alle Zimmer sind über den großzügigen Vorraum separat

begehrbar, wodurch sie sowohl für Familien als auch Wohngemeinschaften sehr gut geeignet ist.

Lage und Infrastruktur:

Die Wohnung befindet sich in unmittelbarer Nähe zur S-Bahnstation Geiselbergstraße und U3 Station Zippererstraße und Enkplatz. In der Fußgängerzone „Simmeringer Hauptstraße“ gibt es in der näheren Umgebung diverse Restaurants und Geschäfte des täglichen Bedarfs.

Preis und Detailinformation: 234.900.- EUR

Betriebskosten brutto: € 333,13 (Rücklage, Abstellplatz, Betriebskosten, Porto)

**Überzeugen Sie sich selbst und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin, ich freue mich bereits auf Ihre Kontaktaufnahme und ein persönliches Kennenlernen!**

Rechtlicher Hinweis:

Alle Angaben erfolgen aufgrund der Informationen und Unterlagen, welche uns vom Eigentümer und/oder von Dritten übermittelt wurden, und sind ohne Gewähr.

Es besteht ein wirtschaftliches Naheverhältnis!

Nebenkosten: 1,1% Eintragungsgebühr, 3,5% Grunderwerbssteuer, Vermittlungsprovision 3% +20% UST

Hinweis: Für diese Angebote gelten die Bestimmungen des Maklergesetzes idgF.BGBNr.262/96 einschließlich des §15 Maklergesetz als vereinbart.

**KONSUMENTENINFORMATION:**

Gerne möchten wir Sie darüber informieren, dass wir seit 13. Juni 2014, aufgrund einer neuen EU-Richtlinie, Unterlagen und Informationen erst dann zusenden können, wenn Sie schriftlich bestätigen, dass Sie unser sofortiges Tätigwerden wünschen und über Ihre Rücktrittsrechte aufgeklärt wurden.

**DATENSCHUTZINFORMATION FÜR INTERESSENTEN UND KUNDEN:**

Die ab 25. Mai 2018 in Kraft getretene Datenschutzgrundverordnung dient zur Wahrung Ihrer Privatsphäre, welche für uns einen besonders hohen Stellenwert einnimmt. Der Schutz von personenbezogenen Daten ist uns wichtig und auch gesetzlich gefordert. Die Verarbeitung Ihrer personenbezogenen Daten erfolgt nach den datenschutzrechtlichen Bestimmungen.

Wir weisen nochmals darauf hin, dass das Vermittlungshonorar nur dann zu leisten ist, wenn es zu einem Abschluss des Immobiliengeschäftes (z.B. Kauf-, Mietvertrag) kommt.

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 <250m

Klinik <750m

Krankenhaus <2.500m

**Kinder & Schulen**

Schule <250m

Kindergarten <500m

Universität <1.250m

Höhere Schule <1.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <750m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <250m

Autobahnanschluss <750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap