NEU! ALTBAUTRAUM! ERSTBEZUG! Generalsanierte 2-Zimmer-Albauwohnung! Hohe Decken! Saniertes Haus!

Objektnummer: 1512

Eine Immobilie von Kuhn Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1050 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	44,53 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 106,10 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,02
Kaufpreis:	239.000,00 €
Betriebskosten:	119,59 €
USt.:	11,96 €

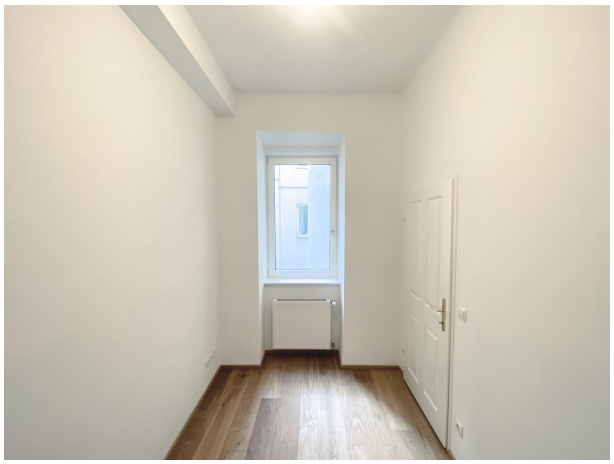
Provisionsangabe:

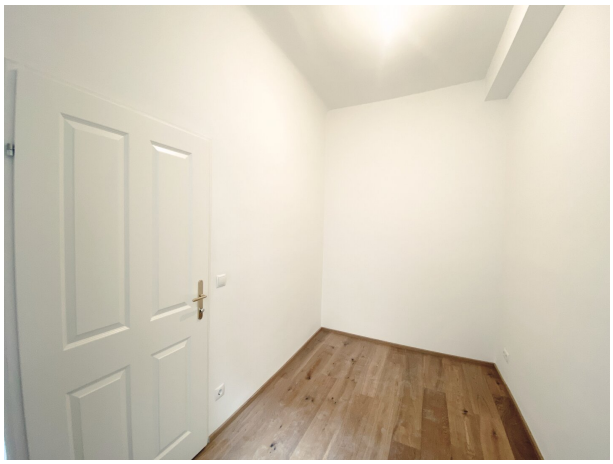
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

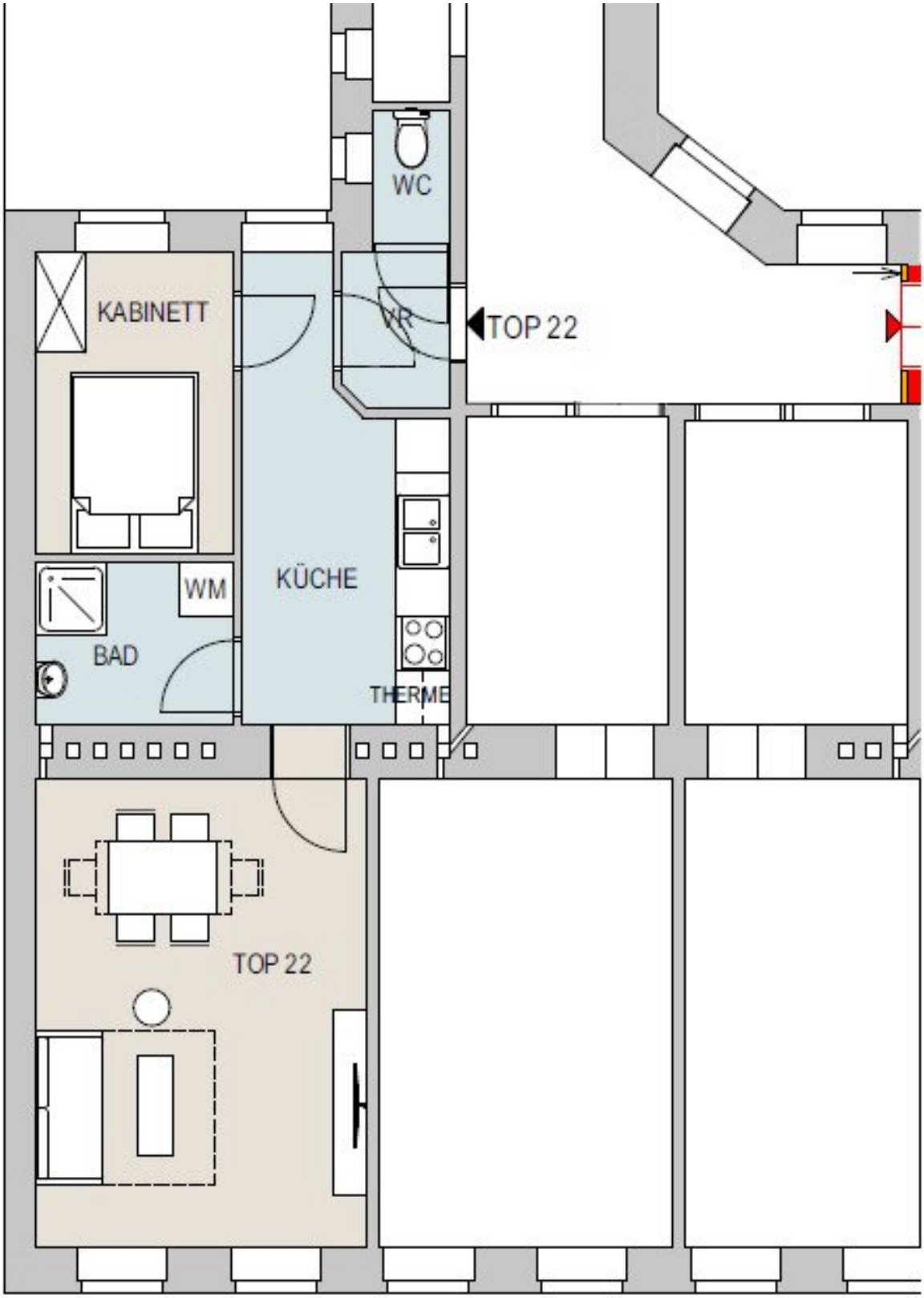
Daniel Hartmann

Kuhn Immobilien GmbH
Kopfgasse 9
1130 Wien





JUNKERS


WC
KABINETT
VR
TOP 22
KÜCHE
WM
BAD
THERME
TOP 22

Objektbeschreibung

IHR NEUES ZUHAUSE!

Die gegenständliche Wohnung befindet sich im **zweiten Stockwerk** eines **1900** errichteten Wiener Zinshauses. Das Haus wurde **umfangreich saniert** und überzeugt durch eine **mit Stuck verzierte, gegliedert Fassade** und einem **wunderschönen Stiegenhaus.** Altwiener Fliesen und Altbau **charakteristische Luster** im Stiegenhaus spiegeln den klassischen Wiener Altbau wieder.

Raumaufteilung:

- Vorzimmer
- Küche
- Badezimmer
- separates WC
- Schlafzimmer
- Wohnzimmer

Die lichtdurchflutete Wohnung erstreckt sich auf **45 m²** und beeindruckt mit **hochwertigen Parkettböden** und **Fliesen.** Das wunderschöne Badezimmer ist mit einer Dusche, Waschmaschinenanschluss und einem Waschbecken. Die wunderschöne Eingangstüre der Wohnung führt in den Vorraum, welcher Zugang, zu Schlafzimmer und Küche bietet. Die **hölzernen Türstöcke** tragen ebenfalls zum Altbaucharakter der Wohnung bei. Das Schlafzimmer ist in den Innenhof gerichtet, wodurch Ihnen ruhige Nächte garantiert werden.

Ein besonderes **Highlight** der Wohnung ist die Nähe zur im Bau befindlichen U2-Station "Reinprechtsdorfer Straße", durch welche die Umgebung eine **massive Aufwertung** erfahren wird. **Nur 2 Station zur Neubaugasse!**

Bei konkretem Interesse erhalten Sie selbstverständlich sämtliche weiterführende Dokumente

zu, wie:

- Grundbuchauszug
- Wohnungseigentumsvertrag
- Nutzwertgutachten
- Eigentümerversammlungsprotokoll
- etc...

Nebenkosten

Grundbucheintragung: 1,1% d.KP.

Grunderwerbssteuer: 3,5% d.KP.

Maklerprovision: 3% d.KP. + 20% USt.

Kaufvertragshonorar: 1,2% zzgl. Barauslagen und USt. | Die Errichtung und Durchführung des Kaufvertrages erfolgt durch die Kanzlei Tiefenthaler Gnesda Rechtsanwälte GmbH.

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

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen
Schule <500m

Kindergarten <500m
Universität <1.500m
Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <1.000m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <1.000m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap