NEU! SINGLEHIT! ERSTBEZUG! Hochwertig sanierte 1-Zimmerwohnung! Hohe Decken! Saniertes Haus!



Objektnummer: 1511

Eine Immobilie von Kuhn Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1050 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	38,37 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 106,10 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,02
Kaufpreis:	203.361,00 €
Betriebskosten:	106,29 €
USt.:	10,63 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

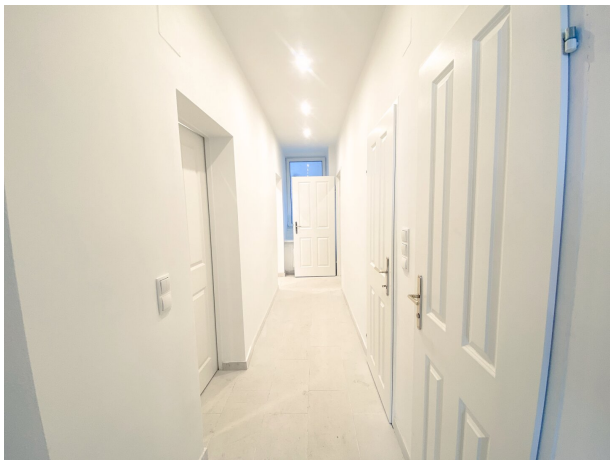
Ihr Ansprechpartner



Daniel Hartmann

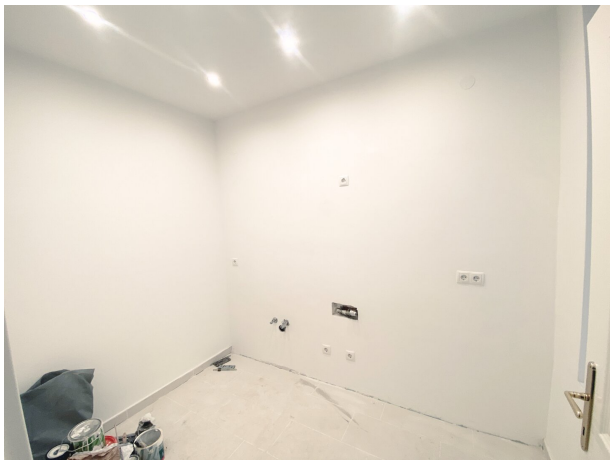
Kuhn Immobilien GmbH
Kopfgasse 9
1130 Wien









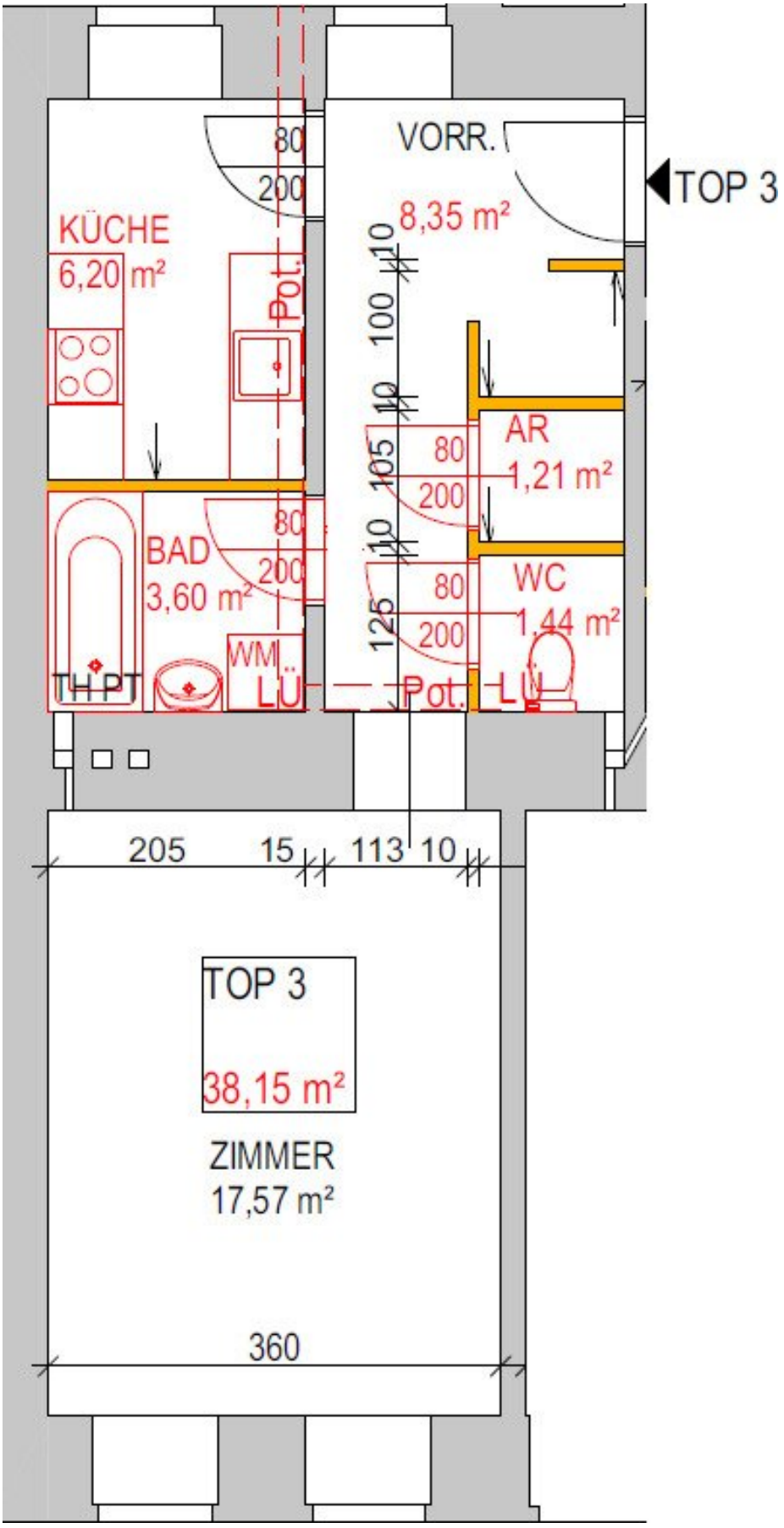











VORR.
8,35 m²
TOP 3
KÜCHE
6,20 m²
Pot.
80
200
10
100
10
105
10
125
AR
1,21 m²
WC
1,44 m²
BAD
3,60 m²
WM
TH
PT
LÜ
Pot.
LÜ
205
15
113
10
TOP 3
38,15 m²
ZIMMER
17,57 m²
360

Objektbeschreibung

NEU! SINGLEHIT! ERSTBEZUG! Hochwertig sanierte 1-Zimmerwohnung! Hohe Decken! Saniertes Haus!

Die gegenständliche Wohnung befindet sich im **Erdgeschoss** 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**
- **Badezimmer**
- **separates WC**
- **Schlafzimmer**
- **Abstellraum**
- **Küche**

Die lichtdurchflutete Wohnung erstreckt sich auf **38,37 m²** und beeindruckt mit **hochwertigen Parkettböden und Fliesen**. Das wunderschöne Badezimmer ist mit einer Dusche, Waschmaschinenanschluss und einem Waschbecken ausgestattet. Die Wohnung wird mit einer sich im Badezimmer befindenden Gas-Therme beheizt. Betreten wird die Wohnung über ein Vorzimmer, welches in einen L-förmigen Gang mündet, von welchem aus alle Räume der Wohnung betreten werden können. Ein Abstellraum bietet zusätzlichen Stauraum.

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 <500m
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap