

**NEU! Großer Balkon! Generalsanierte
2-Zimmer-Altbauwohnung!**



Objektnummer: 1602

Eine Immobilie von Kuhn Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1050 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	46,13 m ²
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	D 106,10 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,02
Kaufpreis:	310.000,00 €
Betriebskosten:	133,20 €
USt.:	13,32 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Daniel Hartmann

Kuhn Immobilien GmbH
Kopfgasse 9
1130 Wien

T 0664/536 51 60
H 0664/536 51 60

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

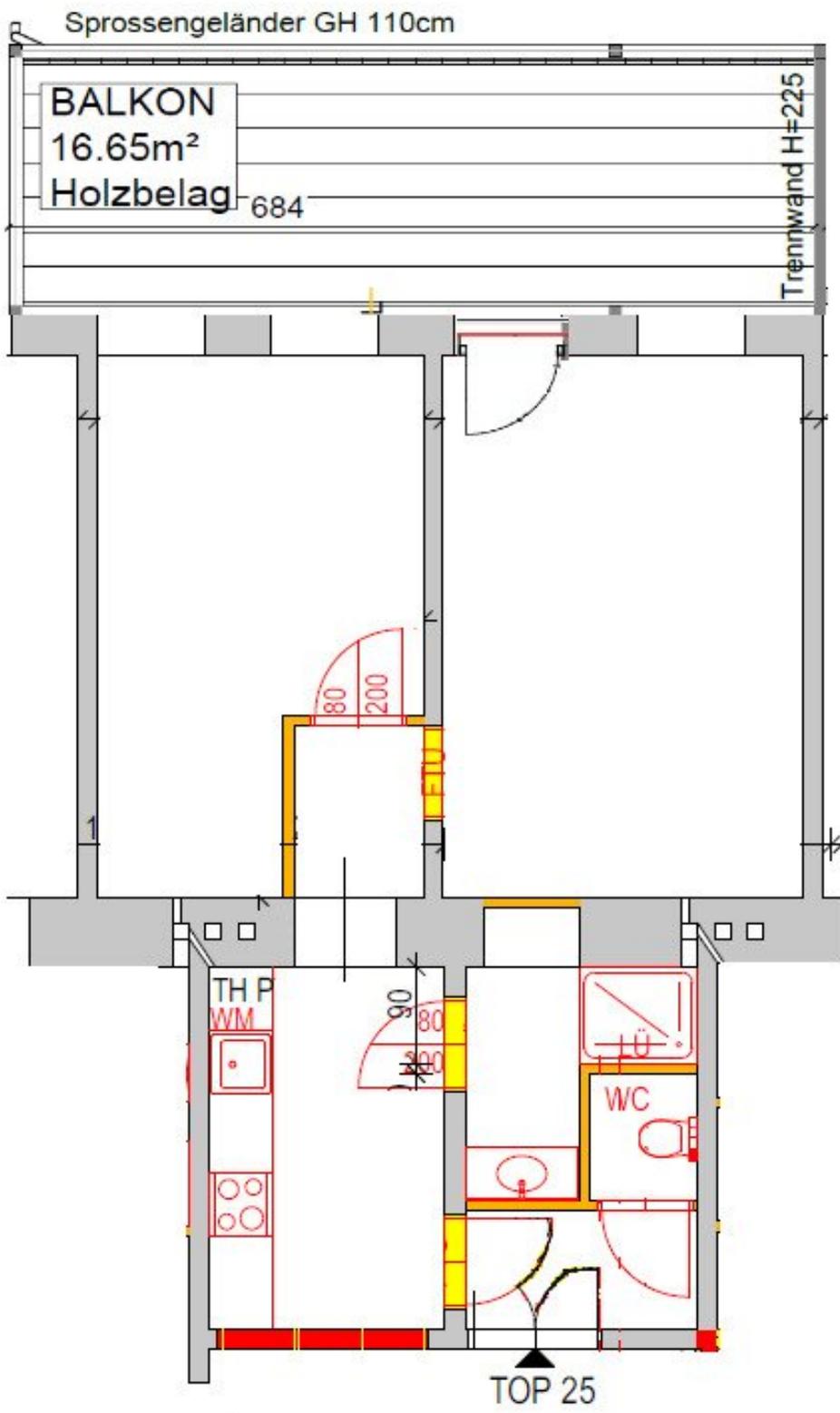












Objektbeschreibung

IHR NEUES ZUHAUSE!

Die gegenständliche Wohnung befindet sich im **dritten 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
- Terrasse

Auf knapp 47 m² Wohnfläche befinden sich zwei Schlafzimmer, eine separate Küche, ein WC, ein Badezimmer und eine knapp 17m² große Terrasse. Die Wohnung wird über einen Vorraum betreten, welcher in in die Küche mündet und das WC zugänglich macht. Über die Küche gelangt man ins Badezimmer mit Dusche und Waschmaschinenanschluss sowie in einen Vorraum, welcher die beiden Schlafzimmer, separat begehbar macht. Auf der gänzlich uneinsichtigen Terrasse können Sie zahlreichen Sonnenstunden genießen!

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 Auftraggeber 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