

**BESTE INFRASTRUKTUR! ABSOLUTE RUHELAGE  
GEGENÜBER MILLENNIUM TOWER!**



**Objektnummer: 7618/487**

**Eine Immobilie von Vigo Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1200 Wien
<b>Baujahr:</b>	1916
<b>Zustand:</b>	Modernisiert
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	81,71 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 35,09 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,01
<b>Kaufpreis:</b>	450.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

### Commerce VigolImmobilien

VigolImmobilien GmbH  
Bösendorferstraße 1 / 18-19  
1010 Wien

T +43 664 998 77 599

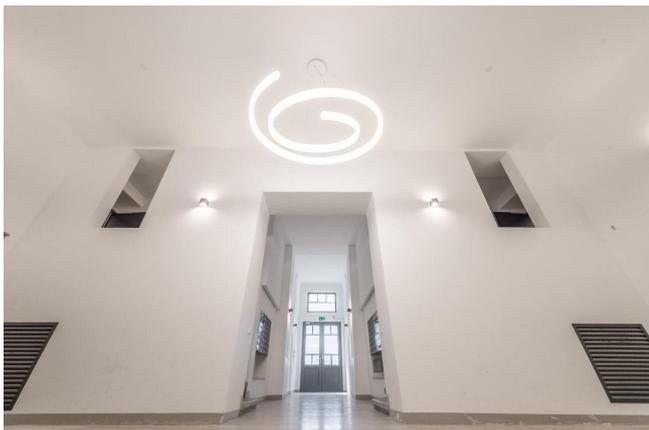
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.













## Objektbeschreibung

Hofseitig ausgerichtet und trotzdem zentral! Und Sie lieben das Leben in der Stadt, die kurzen Wege und wünschen sich trotzdem einen gemütlichen Rückzugsort, dann ist das die perfekte Wohnung.

**BESTE INFRASTRUKTUR** - Die Wohnung liegt **DIREKT** gegenüber der Millennium City, 2 Gehminuten von der S-Bahn/U-Bahn U6 und der Donauinsel entfernt. In 10 Minuten ist man im Prater.

**Die Wohnung befindet sich in einem grundsaniertem(!), eindrucksvollem Altbauhaus. Das Gebäude ist sehr gepflegt und wird hauptsächlich von Eigentümern bewohnt.**

Auf einer Gesamtwohnfläche: 81,71 m<sup>2</sup> Quadratmeter zuzüglich 7,59 Quadratmeter Balkon befindet sich die gänzlich **HOFSEITIGE** Wohnung im 2. Liftstock. Sie verfügt über 3 getrennt begehbare Räume, davon ein geräumiges Wohnzimmer, mit direktem Zugang zu dem Balkon. Großes Schlafzimmer und ein kleineres Zimmer (Büro, Kinderzimmer). Voll ausgestattete Dan Küche inklusive aller Geräten, Badezimmer, WC und Abstellraum.

Die Lichtdurchflutete Räume und absolute Ruhelage erwarten hier den neuen Eigentümer, ebenfalls bietet die geschickte Raumaufteilung viele Gestaltungs- und Einrichtungsmöglichkeiten.

Ausstattung:

- Hochwertige Dan Einbauküche inkl. aller Geräten und Einbauschränke
- Außenrollläden
- Zusätzliche **SCHALLDÄMMUNG** auf der gesamten Decke und Außenwände
- Hochwertige Parkettböden

- moderne Fliesen
- Fußbodenheizung
- Wärme gedämmte Kunststoff-Isolierglasfenster Balkontüren
- Wärme gedämmte Außenfassade
- Gegensprechanlage, Lift,
- Fahrradabstellraum gemeinschaftlich
- Kellerabteil

**GÜNSTIGE Betriebskosten, inkl. Rücklage: EUR 171,88**

**Kaufpreis EUR 450.000, --**

Nebenkosten:

- Grunderwerbssteuer: 3,50 % vom Kaufpreis
- Eintragungsgebühr: 1,10 % vom Kaufpreis
- Vertragserrichtungskosten und Treuhändlerhonorar: % des Kaufpreises zzgl. 20% USt und Barauslagen
- Vermittlungsprovision: 3 % des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Wir würden uns über ein persönliches Gespräch mit Ihnen sehr freuen!

Weitere verfügbare Wohneinheiten mit zahlreichen aktuellen TOP Projekten! Mehr Details findet Sie auf unsere Homepage!

[www.vigoimmobilien.at](http://www.vigoimmobilien.at) | +43 664 99 877 599

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <2.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

#### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

#### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap