

**ERSTBEZUG nach SANIERUNG | Balkon | 1,5 ZIMMER |  
MARIA VOM SIEGE 7**



**Objektnummer: 7311/489**

**Eine Immobilie von Yellowbird Immobilienmakler GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1150 Wien
<b>Baujahr:</b>	1870
<b>Zustand:</b>	Voll_saniert
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	37,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	42,22 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	1,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	E 190,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	E 2,90
<b>Kaufpreis:</b>	279.999,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	116,37 €
<b>USt.:</b>	11,64 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



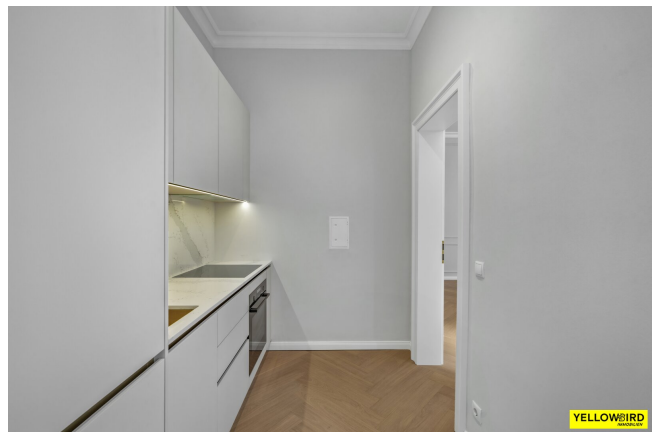
**Valerio-Damiano Stoisser**

Yellowbird Immobilienmakler GmbH



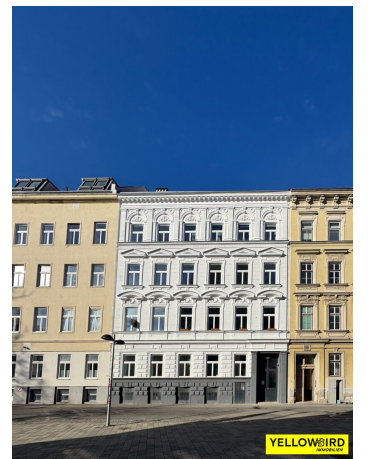
















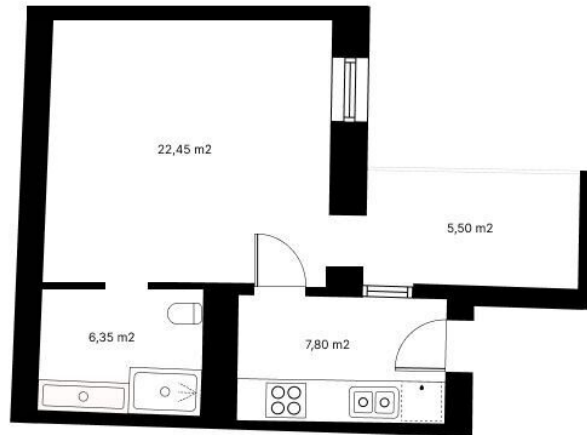
## Maria vom Siege 7

Wohnfläche 36,60m<sup>2</sup>  
Balkon 5,50 m<sup>2</sup>

---

Küche/Eingang 7,80 m<sup>2</sup>  
Schlaf/Wohnzimmer 22,45 m<sup>2</sup>  
Bad/WC 6,35 m<sup>2</sup>

**€279.999.-**



**YELLOWBIRD**  
IMMOBILIEN

## Objektbeschreibung

Traumhafte Fassade, fußläufig zur Maria Hilfer Strasse, im Zuge des DG-Ausbau wird ein Lift errichtet.

Ebenso wird der Balkon im Zuge des DG-Ausbaus gebaut - dieser ist im KP inkludiert.

Die (ERSTEBEZUG nach Sanierung) Wohnung befindet sich in einem wunderschönen Altbauhaus, im 1. OG., 300 Meter bis zu U6 / Westbahnhof.

### HIGHLIGHTS:

- Balkon
- 1,5 Zimmer
- Komplette hofseitig
- Orientierung: S/O
- Öffentliche Anbindung: WESTBAHNHOF
- Lebensmittelgeschäfte (Lebensmitteleinkauf) wenige hundert Meter entfernt
- Leben in der LEBENSWERTESTEN Stadt der Welt
- LIFT (wird im Zuge des DG Ausbaus errichtet)

## **INFOS ZUR WOHNUNG:**

- STOCKWERK: 1. OG
- BAUJAHR: Altbau
- BEZIEHBAR: ab sofort
- BALKON: wird hergestellt
- WOHNFLÄCHE: ca. 37 m<sup>2</sup>
- ZIMMER: 1,5
- LIFT: Wird hergestellt
- BADEZIMMER: Dusche, ein Waschbecken
- TOILETTE: Ja, separat
- HEIZUNG: Gas
- VERKEHRSANBINDUNG: WESTBAHNHOF
- INFRASTRUKTUR: sämtliche Geschäfte für den täglichen Bedarf wie Supermärkte, Banken, Bäckereien und Cafes befinden sich in unmittelbarer Nähe

## **KOSTEN:**

- KAUFPREIS ohne USt.: EUR 279.999.-

- BETRIEBSKOSTEN MONATLICH: EUR 128,01inkl. Ust

- Rücklage: Wird nach Fertigstellung DG gebildet.

#### NEBENKOSTEN WELCHE VOM KÄUFER ZU TRAGEN SIND:

- PROVISION: 3% d. Kaufpreises zzgl. 20% USt.
- KOSTEN DER ERSTELLUNG DES Kaufvertrages (ENGIN DENIZ 1.5% Plus Barauslagen, Plus UST)
- Grundbucheintragung: 1,1% des Kaufpreises
- Grunderwerbsteuer: 3,5% des Kaufpreises

Haben Sie weitere Fragen oder wünschen eine Besichtigung? - Gleich Kontakt aufnehmen!

In Entsprechung des FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz) und des VRUG (Verbraucherrechte-Richtlinie-Umsetzungsgesetz) ist es uns leider nur mehr möglich Termine nach Erhalt einer schriftlichen Anfrage mit vollständigen Kontaktangaben (Kontaktformular) zu vereinbaren, dies gilt ebenso für die Herausgabe relevanter Informationen wie z.B. der Lage. Sehr gerne sind wir auf diesem Wege bereit, uns um sämtliche Anliegen rasch und kompetent zu kümmern.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber ein wirtschaftliches Naheverhältnis besteht. Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

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 <1.000m

Krankenhaus <1.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap