

**++ ABSOLUTER FAMILIENTRAUM + FERNBLICK + Neubau
+ Klimaanlage + DAN Küche + 5 Zimmer, sonnige
Dachgeschosswohnung im 9ten Stock + 2 Dachterrassen
52m²**



Objektnummer: 1587/64658

**Eine Immobilie von "gb-direkt" Finanzberatung &
Immobilienhandel GmbH**

Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|--------------------------------------|---|
| Art: | Wohnung - Terrassenwohnung |
| Land: | Österreich |
| PLZ/Ort: | 1210 Wien |
| Baujahr: | 1977 |
| Zustand: | Neuwertig |
| Alter: | Neubau |
| Wohnfläche: | 111,00 m ² |
| Zimmer: | 5 |
| Bäder: | 1 |
| WC: | 1 |
| Terrassen: | 2 |
| Heizwärmebedarf: | C 58,33 kWh / m ² * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | D 2,36 |
| Kaufpreis: | 549.000,00 € |
| Betriebskosten: | 237,54 € |
| USt.: | 23,75 € |
| Provisionsangabe: | |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



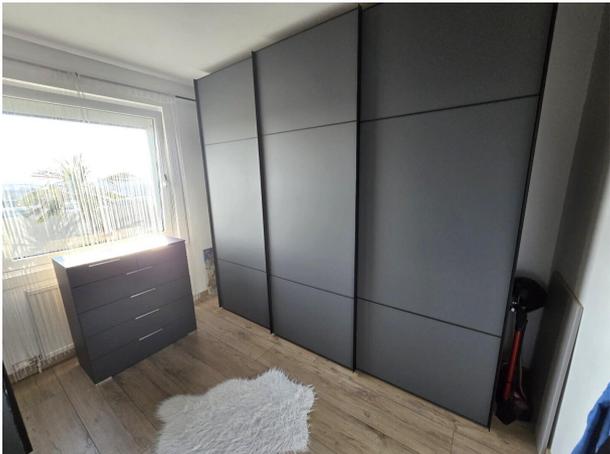
Snezana Benes

“gb-direkt” Finanzberatung & Immobilienhandel GmbH
Aßmayergasse 60 / 1
1120 Wien







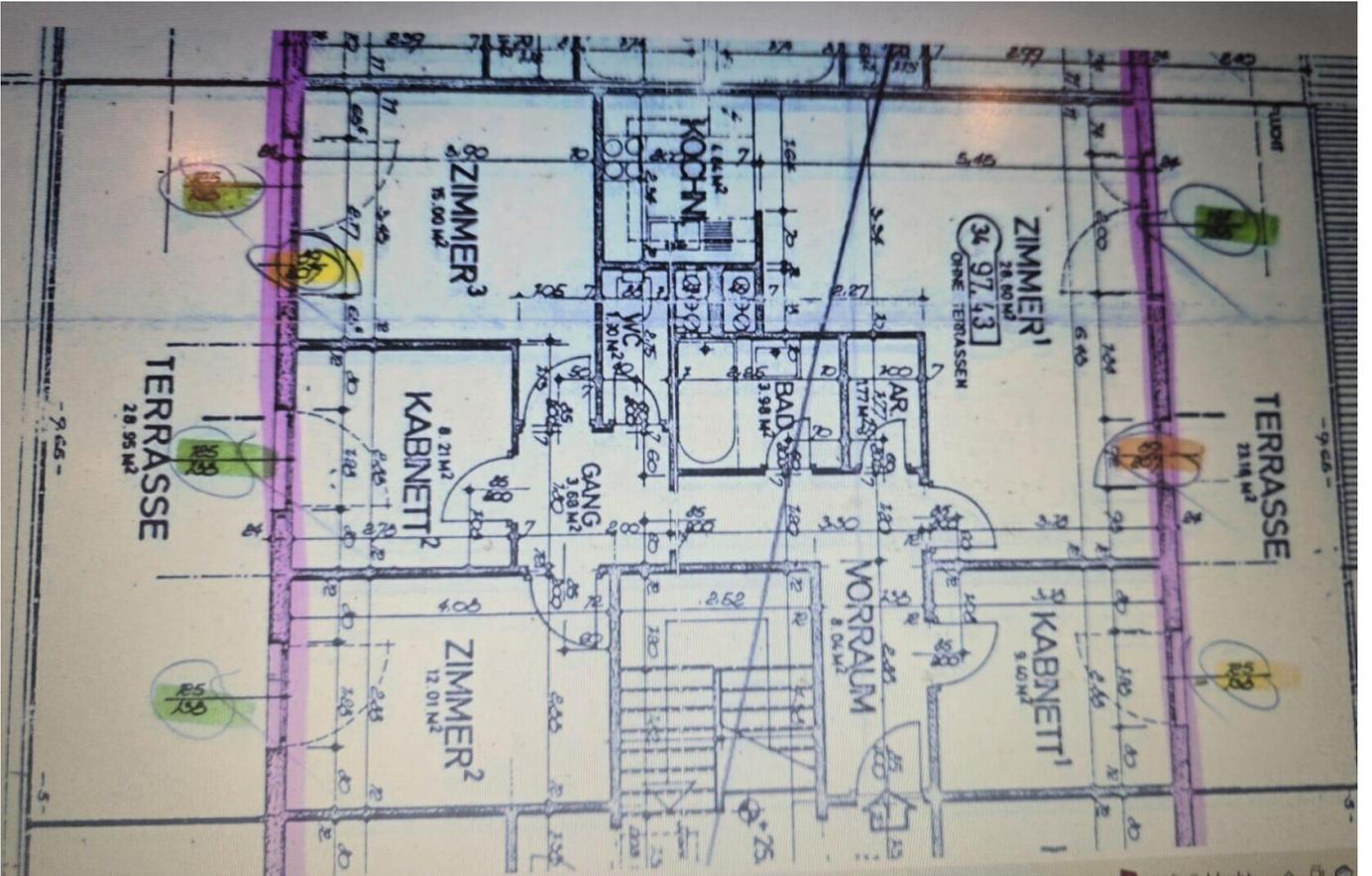












Objektbeschreibung

Im 21. Wiener Gemeindebezirk befindet sich eine lichtdurchflutende, zentral begehbare 5 Zimmer-Dachgeschosswohnung im 9ten Stock mit 2 Dachterrassen, wobei eine mit 23m² südlich und die zweite mit 29m² nord/östlich ausgereichtet ist.

Diese hochwertige Wohnung teilt sich wie folgt auf:

Vorraum 08,04m²

Vorraum 2. 03,63m²

Wohnzimmer inkl Dan-Küche 33,64m²

Schlafzimmer 1. 15,00m²

Schlafzimmer 2. 12,01m²

Schlafzimmer 3. 09,40m²

Schlafzimmer 4. 08,21m²

Bad 03,98m³ mit Dusche

Abstellraum 01,77m² - Waschmaschinenanschluss und Platz für Trockner

WC 01,90m² - verflies

Dachterrasse 1 23,16m² - Zugang vom Wohnzimmer, südlich ausgerichtet

Dachterrasse 2 28,95m² - Zugang vom Schlafzimmer 1 - nordöstlich

BETRIEBSKOSTENVORSCHREIBUNG.:

Betriebskosten (exkl. USt): € 237,54.- + Ust €23,70.-

Reparaturfond: € 160,50.-

GESAMTKOSTEN:(inkl. Ust) € 421,79.-

Heizkosten: €155,89.- + 20% Ust

Warmwasser: € 77,94.- + 10 Ust

Garagenmiete € 32,06.- +20% Ust

Reparaturrücklagen Stand per 31.05.2024 € 342.500,-

INFRASTRUKTUR / LAGE

Autobuslinien: 30A, 31A, 32A, 36A, 36B

U-Bahn:

Diverse Einkaufsmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe.

AUSSTATTUNG:

DAN-Küche mit Siemensgeräten

Klimaanlage

2 Dachterrassen

3 -fach verglaste Fenster

elektrische Aussenjalousie

Sicherheitstüre

Insektenschutz

Hochwertiger Laminat

Designerfliesen

Lift

Kinderwagenabstellplatz

Möglichkeit einen Garagenplatz im Gebäude zu mieten

Kaufpreis: € 549.000,- geldlasten- und bestandsfrei

Energieeffizienz:

HBW: 60,18 Klasse: C

fGEE: 2,37 Klasse: D

Ausstellungsdatum: 14.03.2019

gültig bis: 13.03.2029

Gesetzliche Nebenkosten:

3,5% Grunderwerbsteuer

1,1% Grundbucheintragungsgebühr

3,0% Maklerhonorar + 20% USt.

? Vertragserrichtungskosten + 20% USt..

Anbieter: gb-direkt Finanzberatung & Immobilienhandel GmbH

Ansprechpartner: Frau Benes

Mobil: 0699 11 60 87 06

Email: office@direktfinanzimmo.at

Detaillierte Unterlagen (Exposé) senden wir gerne auf Anfrage zu.

BITTE BEACHTEN SIE, DASS WIR NUR ANFRAGEN MIT VOLLSTÄNDIGER ANGABE DER ANSCHRIFT UND ANGABEN ZUR PERSON

(NAME, ADRESSE, TELEFON, EMAIL) BEARBEITEN KÖNNEN.

Wir weisen darauf hin, dass alle Angaben, auf die sich das vorliegende Exposé/Inserat beziehen, sich ausschließlich auf Daten und Angaben von Verkäufern/Vermietern bzw. sachkundigen Dritten stützen und wir für diese keine, wie auch immer geartete, Haftung übernehmen. Desweiteren geben wir bekannt, dass zwischen den Verkäufern/Vermietern und

gb-direkt Finanzberatung & Immobilienhandel GmbH, kein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis oder gesellschaftliche Verflechtung besteht. Irrtümer und Änderungen sowie Zwischenverkauf vorbehalten.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <2.000m

Höhere Schule <2.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <2.500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap