

**ERSTBEZUG | Innenhof | Westseitig | Terrasse |
Designküche**



Objektnummer: 7311/518

Eine Immobilie von Yellowbird Immobilienmakler GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1170 Wien,Hernals
Baujahr:	2023
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	54,86 m ²
Nutzfläche:	54,86 m ²
Gesamtfläche:	76,66 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Terrassen:	1
Keller:	3,41 m ²
Heizwärmebedarf:	B 34,91 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,69
Kaufpreis:	460.000,00 €
Betriebskosten:	112,48 €
USt.:	13,02 €
Provisionsangabe:	

16.560,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Valerio-Damiano Stoisser

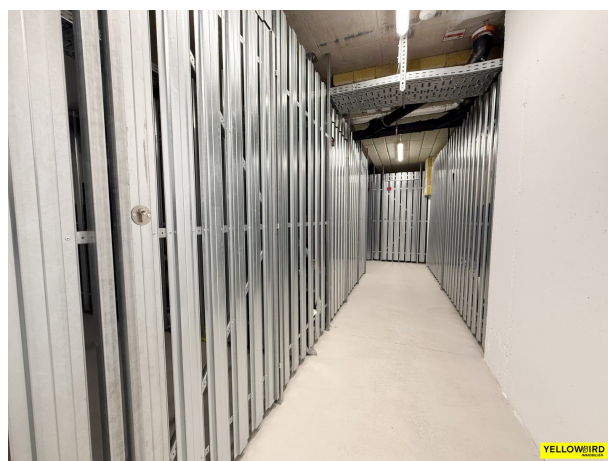
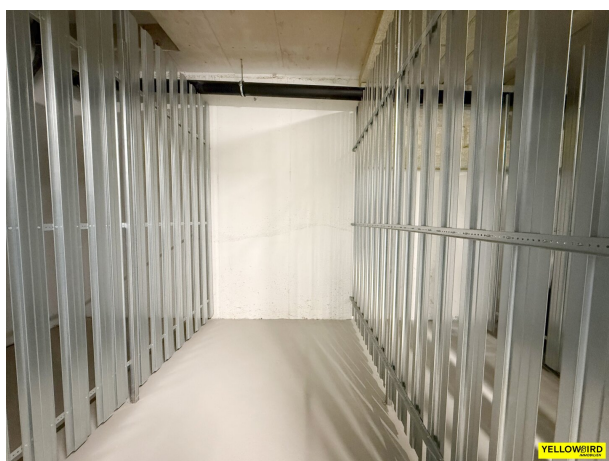
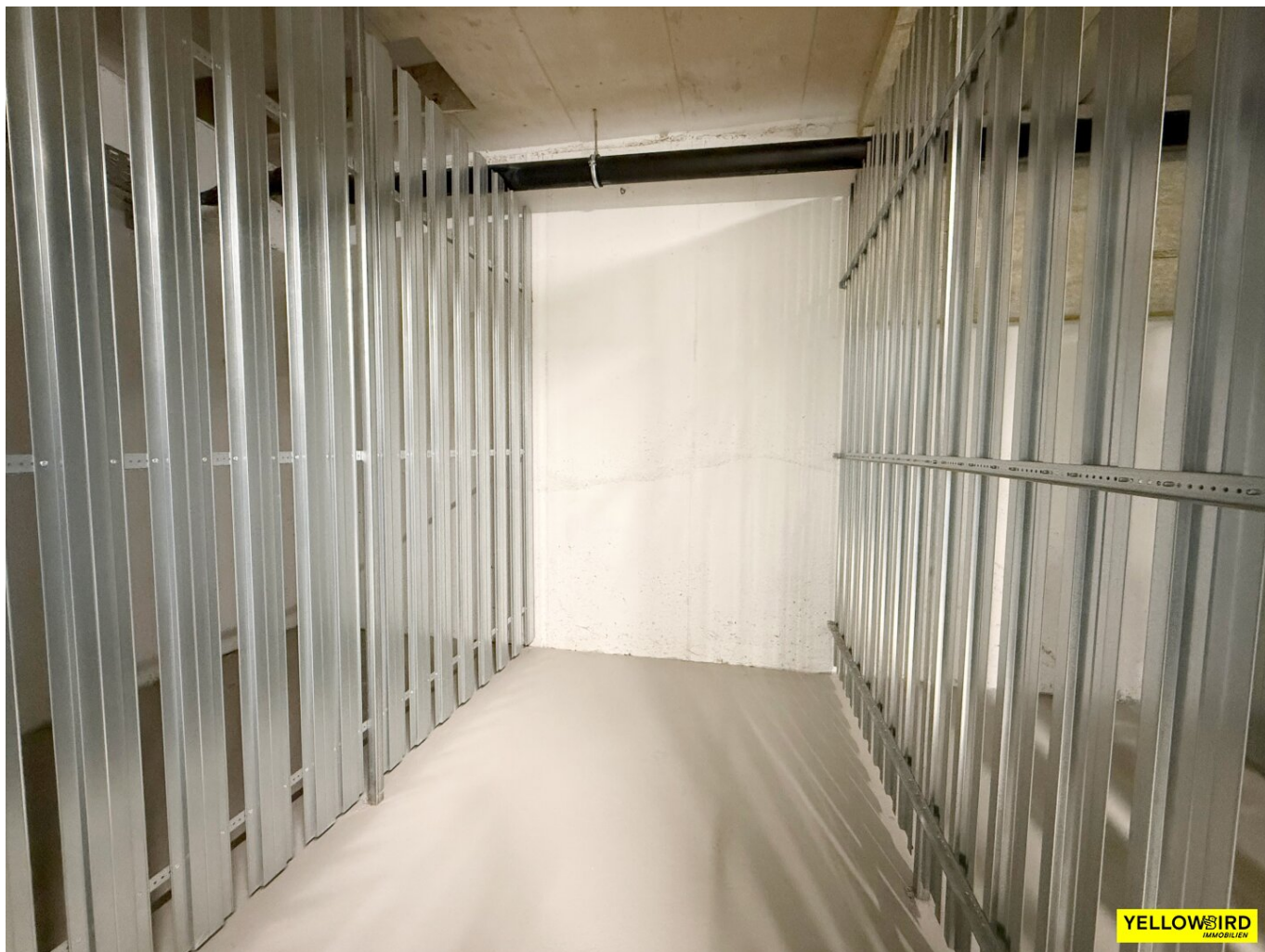




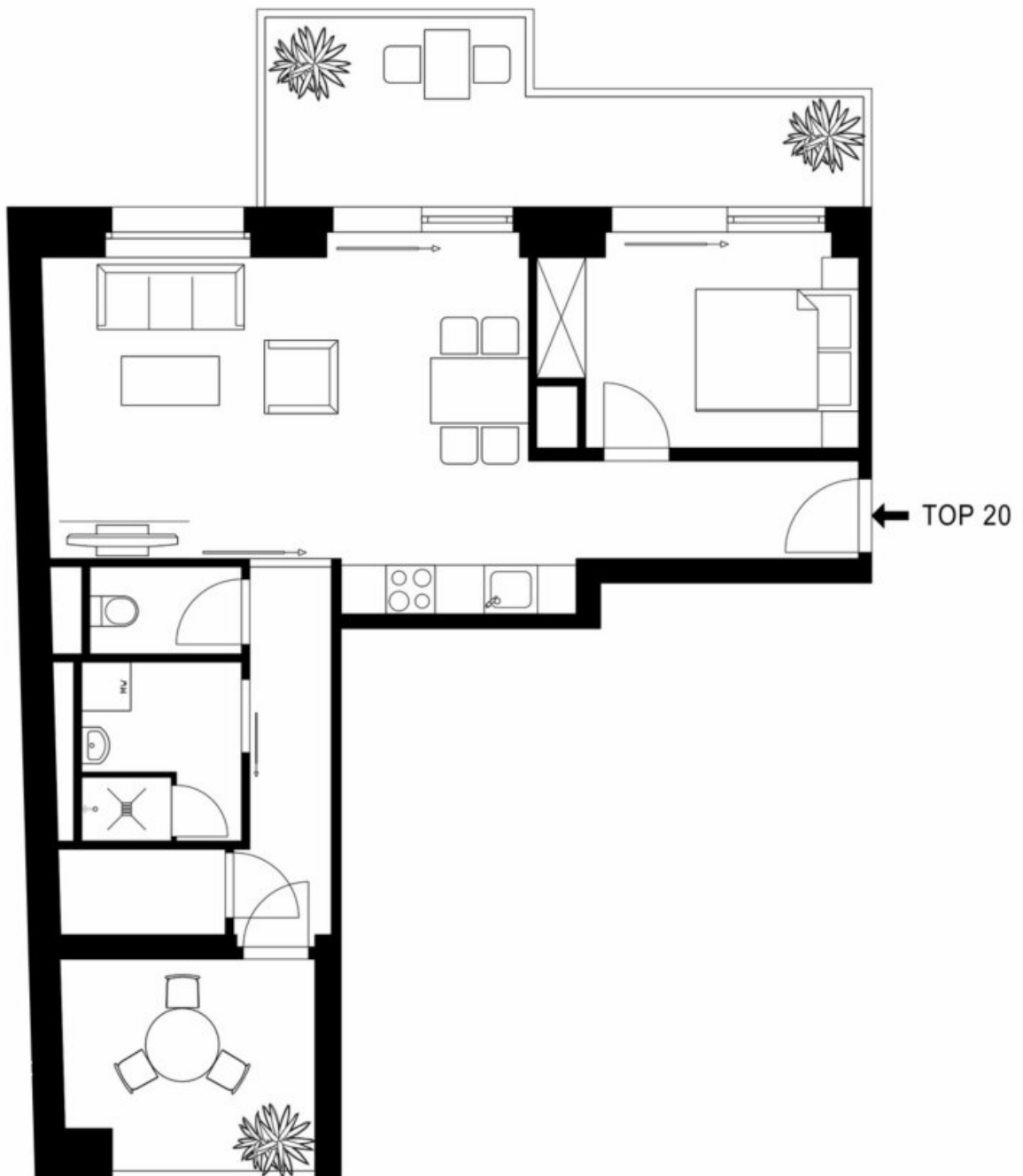












Objektbeschreibung

Diese attraktive Etagenwohnung im 17. Bezirk von Wien besticht durch ihre schöne Lage. Sie genießen eine ideale Ost-West-Ausrichtung, die für helles und einladendes Licht sorgt. In unmittelbarer Nähe finden Sie alles, was das Herz begehrt: Ärzte, Apotheken, Schulen und Kindergärten, sowie zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten wie Supermärkte und Bäckereien. Eine hervorragende Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel, darunter Bus, U-Bahn und Straßenbahn, rundet das Angebot ab.

Facts zur Wohnung:

- 2 Zimmer
- 54,86 m² Wohnfläche
- Tischler Möbel

Lage:

- Nahversorger Fußläufig
- Kongresspark
- Endstation 2er Linie

Ausstattung:

- Sonnenschutz: Elektrische Beschattung
- Parkettboden

- hochwertige Tischlerarbeiten
- genaue Details zu den Produkten und der Ausstattung können Sie der Bau und Ausstattungsbeschreibung entnehmen

INFOS ZUR WOHNUNG:

- STOCKWERK: 4. OG
- BAUJAHR: 2023
- BEZIEHBAR: nach Vereinbarung
- WOHNFLÄCHE: 54,86 m²
- ZIMMER: 2
- WASCHMASCHINENANSCHLUSS: Im Badezimmer
- LIFT: Vorhanden
- BADEZIMMER: 1
- TOILETTE: 1
- RAUMHÖHE: ca. 2,50
- HEIZUNG: Gas Zentralheizung
- KELLERABTEIL: Ja 4,16 m²

- **AUSSTATTUNG:** Einbauküche, Parkett und Fliesen
- **VERKEHRSANBINDUNG:** Straßenbahn: 2 und 10 | Bus: 44A | S45 | U5 nach Fertigstellung

Kosten:

- **Kaufpreis:** EUR 460.000,-
- **Anlegerpreis (AP):** EUR 445.959,- (exkl. 20 % USt.)
- **Provision:** 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

NEBENKOSTEN WELCHE VOM KÄUFER ZU TRAGEN SIND:

- **Vertragserrichtung:** 1,5% zzgl USt. und Barauslagen / Bertram Eisner
- **Grundbucheintragung:** 1,1% des Kaufpreises
- **Grunderwerbsteuer:** 3,5% des Kaufpreises

Habe ich Ihr Interesse geweckt?

Dann zögern Sie nicht länger und vereinbaren mit mir einen unverbindlichen Besichtigungstermin.

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.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <1.500m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <2.000m
Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <500m

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <1.000m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap