

**Erstbezug | Lichtdurchflutet | Fußbodenheizung | Tischler  
Möbel**



**Objektnummer: 7311/516**

**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:	32,57 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	32,57 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche:	32,57 m <sup>2</sup>
Zimmer:	1
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	3
Keller:	4,16 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	<b>B</b> 34,91 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>A+</b> 0,69
Kaufpreis:	239.000,00 €
Betriebskosten:	63,50 €
USt.:	7,35 €
Provisionsangabe:	

8.604,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



Mag. Karl Urban





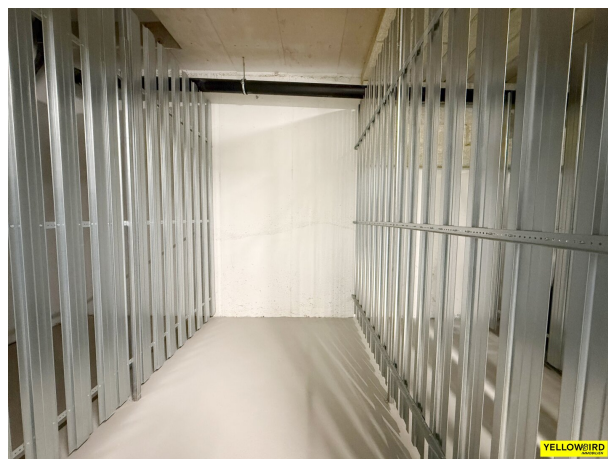
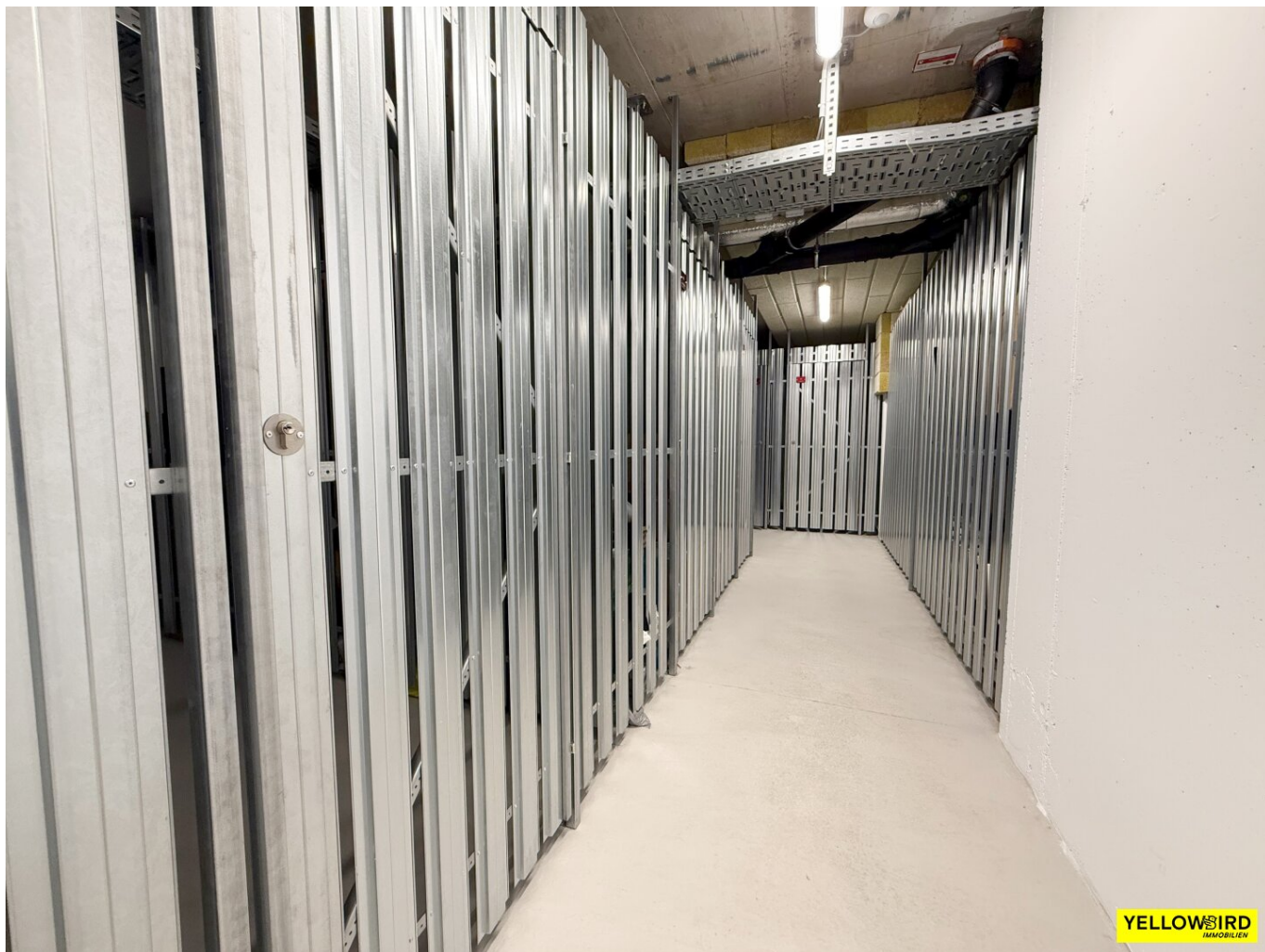










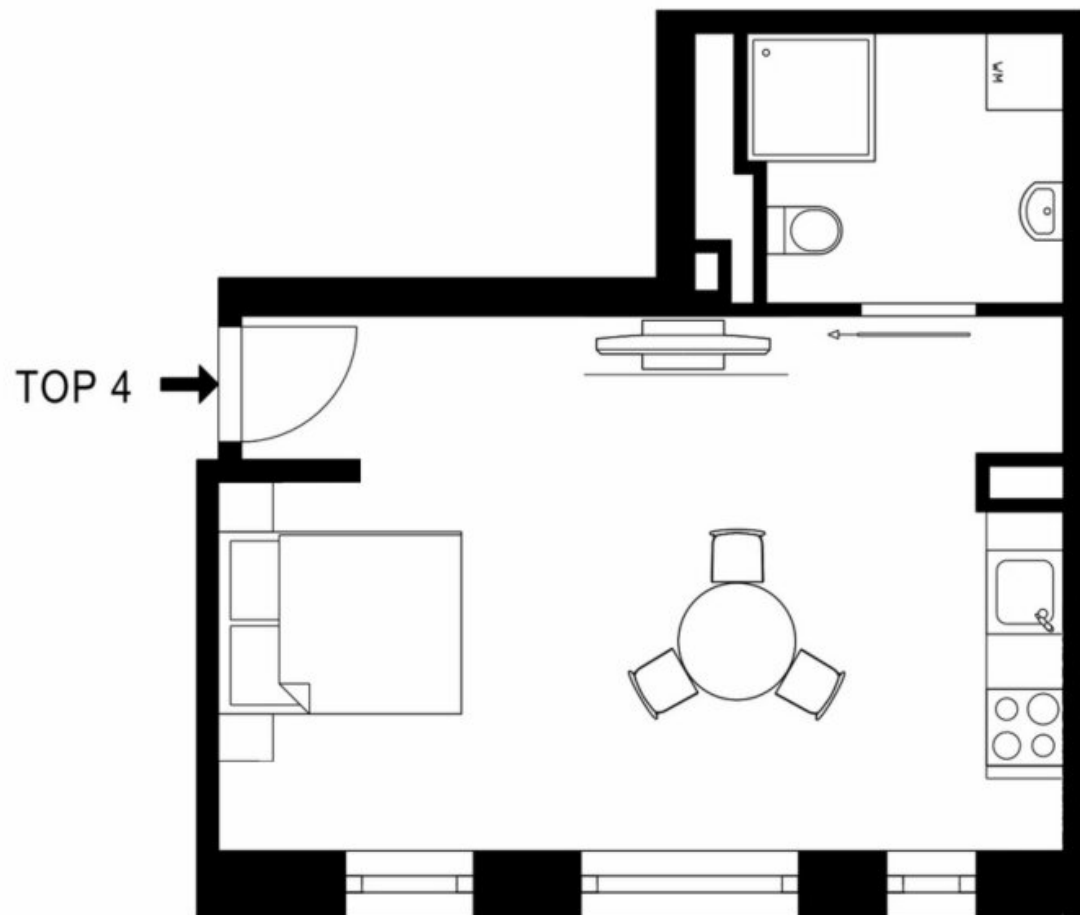






**YELLOWBIRD**  
IMMOBILIEN





## Objektbeschreibung

Diese charmante 1-Zimmer-Wohnung vereint Stil und Komfort. Dank der westlichen Ausrichtung genießen Sie sonnige Nachmittage, während große Fenster und ein französischer Balkon für ein lichtdurchflutetes Ambiente sorgen. Tischler-Möbel im Badezimmer verleihen eine edle Note und die Klimaanlage sorgt für angenehmes Raumklima. Eine praktische Bodensteckdose bietet Flexibilität bei der Einrichtung. Perfekt für stilbewusste Stadtmenschen!

### Facts zur Wohnung:

- 1 Zimmer
- 32,57 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: 1. OG
- BAUJAHR: 2022
- BEZIEHBAR: nach Vereinbarung
- WOHNFLÄCHE: 32,57 m²
- ZIMMER: 1
- 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 238.000,-
- **Anlegerpreis (AP):** EUR 254.830- (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