

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

8.604,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



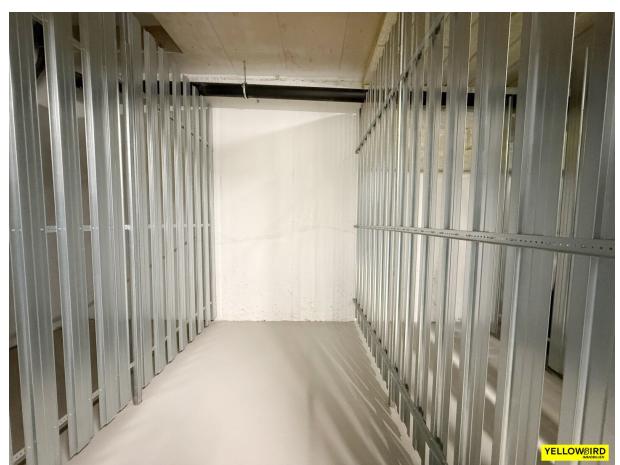
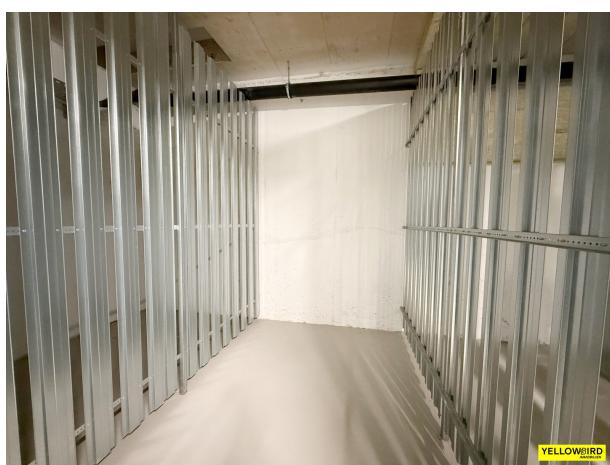
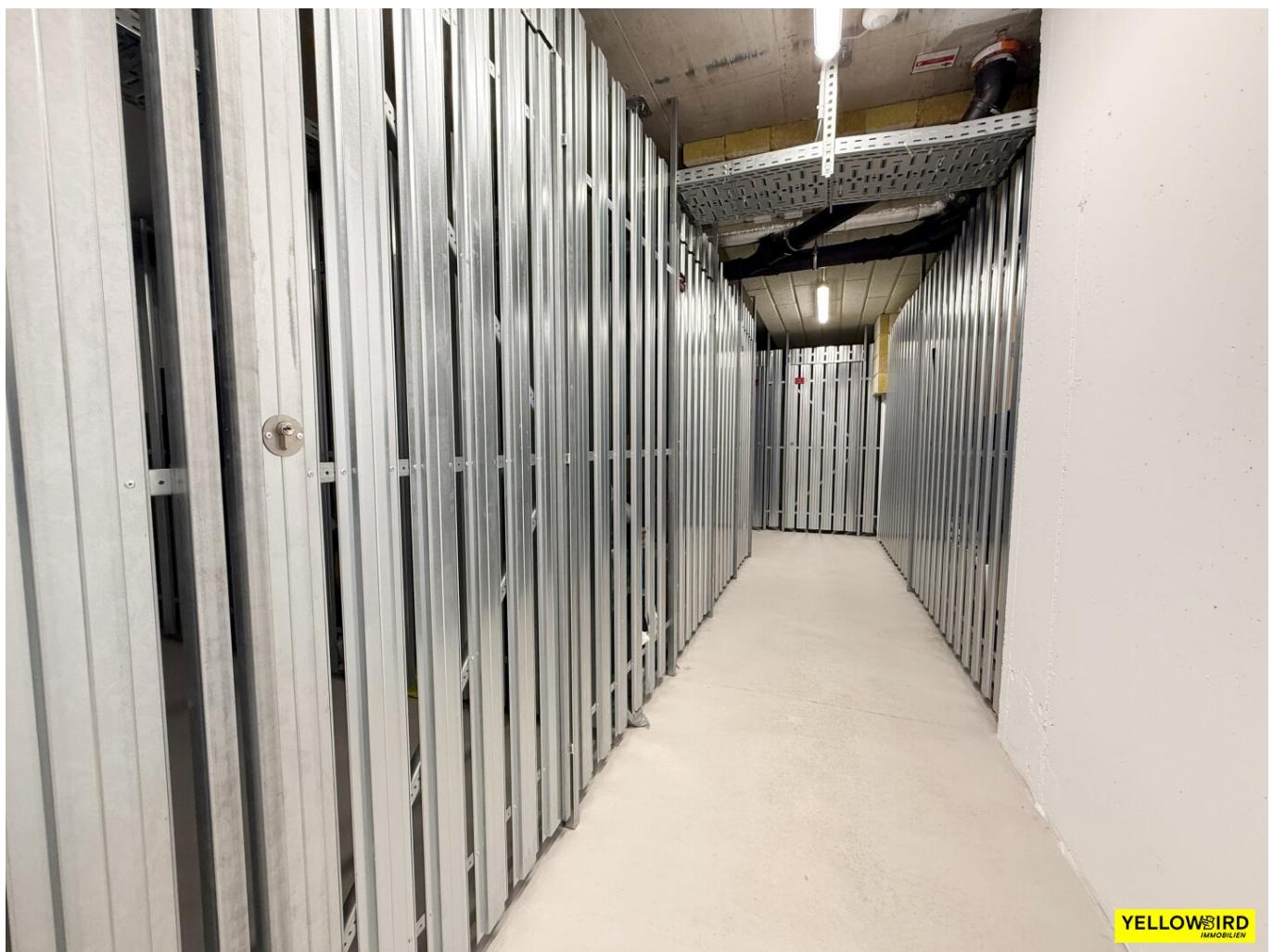
Mag. Karl Urban





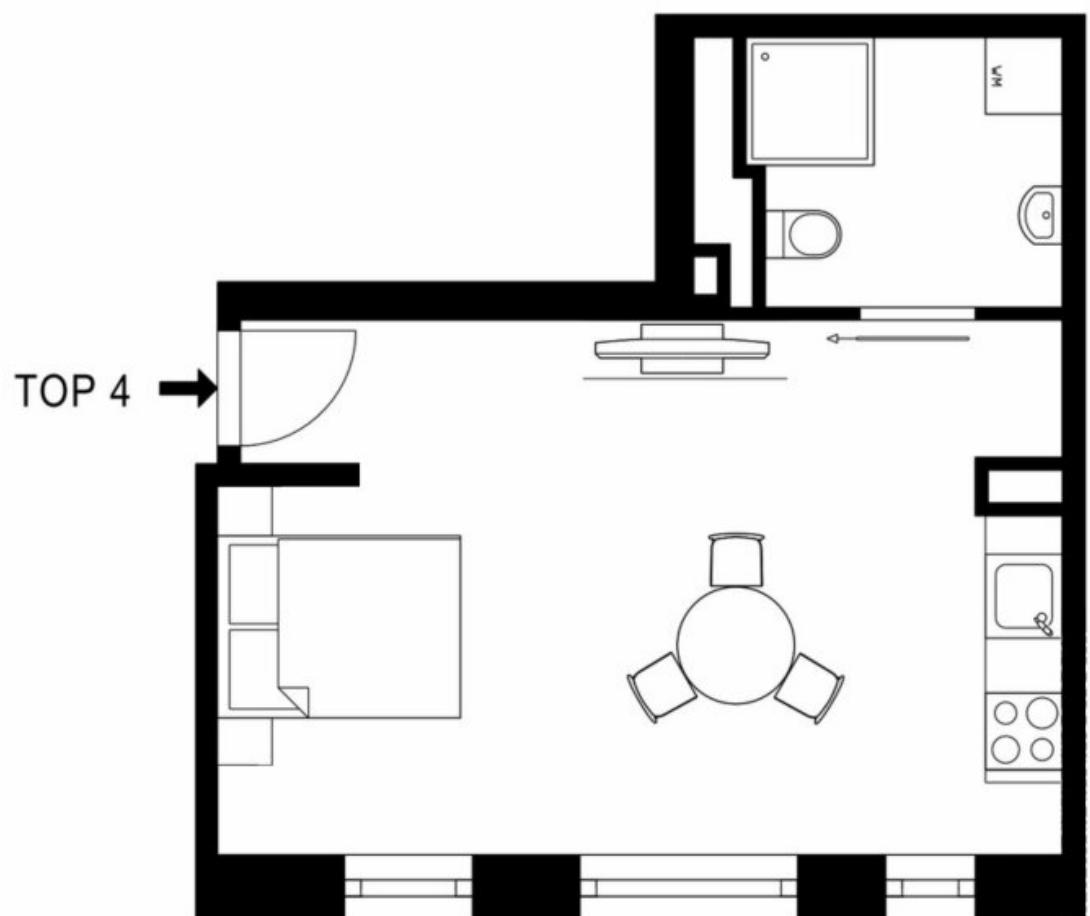








YELLOWBIRD
IMMOBILIEN



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 lichtdurchflutes 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 Besichtigstermin.

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