

## **Helle 2 Zimmer im DG | Nächst Reumannplatz | Optionale Garage**



**Objektnummer: 37734**

**Eine Immobilie von Wohnkonzept Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Kudlichgasse 48-50
Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Baujahr:	2004
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	39,49 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 45,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,41
Kaufpreis:	189.000,00 €
Provisionsangabe:	

6.804,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**DI Constantin Mayer**

360lage eins GmbH  
Bauernmarkt 10/20a  
1010 Wien

T +43 1 890 95 35











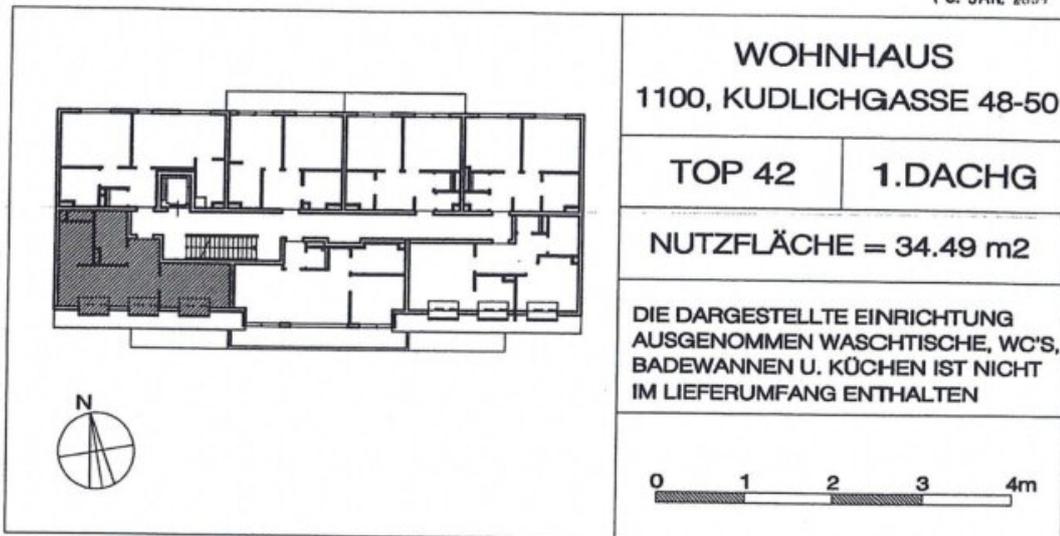




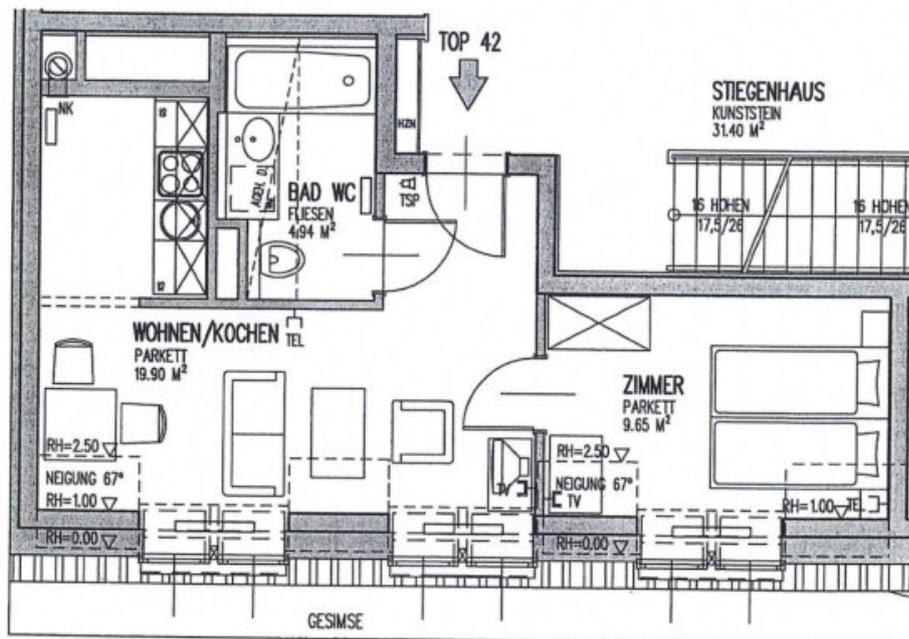




19. JAN. 2004



WIEN, JÄNNER 2004



# Objektbeschreibung

**1100 Wien | Kudlichgasse - Wohnen am Puls der Zeit**

## PROJEKTDATEN:

- 45 Wohneinheiten
- gepflegte Neubau-Wohnhausanlage BJ 2004
- die meisten Wohnungen verfügen über Balkone, Terrassen oder Loggien
- Gemeinschaftsdachterrasse mit Wien-Rundumblick
- Massivbauweise mit Vollwärmeschutzfassade
- Hauseigene Tiefgarage auf 2 Parkebenen mit 57 PKW Stellplätzen
- Spar-Supermarkt direkt im Haus
- zum verkauf stehen bestandsfreie, befristet und unbefristet vermietete Wohneinheiten

## KONDITIONEN:

**Kaufpreise ab:** € 149.000,--

**Kaufpreis Garagenplatz** (optional zu erwerben) : € 18.000,--

**Lassen Sie sich gerne zu dem Projekt und den verfügbaren Wohnungen noch heute beraten!**

## Nebenkosten bei Kauf der Immobilie:

- Kaufvertragserrichtung: Ist an **RA Dr. Rainer Brinskele, LL.M.** gebunden: 1,5% des

Kaufpreises für die Vertragserrichtung zzgl. 20% USt. (inkl. Kosten für die treuhändige Abwicklung des Kaufvertrags und für eine allfällige Fremdfinanzierung) zzgl. Notarkosten, zzgl. Barauslagenpaschale i.d.H.v. € 250,- zzgl. 20% USt.

- Grundbucheintragungsgebühr: bis zu 1,1 % des Kaufpreises
- Pfandrechteintragungsgebühr: bis zu 1,2% der Pfandsumme
- Grunderwerbssteuer: 3,5% des Kaufpreises
- Maklerprovision: 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

*Der Käufer zahlt im Erfolgsfall an die Firma WOHNkonzept Real Estate GmbH eine Käufer-Maklerprovision in Höhe von 3% des Kaufpreises zzgl. 20% Ust. Die Provision errechnet sich aus dem beurkundeten Kaufpreis. Wir halten fest, dass Ihnen dieses Objekt erstmals durch unsere Tätigkeit als Immobilienmakler bekannt wurde. Falls Ihnen dieses Objekt bereits als verkauf- oder vermietbar bekannt ist, ersuchen wir innerhalb von 3 Werktagen um Ihre schriftliche Nachricht, ansonsten gilt die Provisionsregelung als vereinbart. Ausdrücklich vereinbart wird dieser Provisionsanspruch in gleicher Höhe auch für die in § 15 MaklerG vorgesehenen Fälle (Unterlassung eines notwendigen Rechtsaktes wider Treu und Glauben, Abschluss eines zweckgleichen Geschäftes, Abschluss mit einem Dritten aufgrund der Weitergabe der Abschlussmöglichkeit, Ausübung eines Vorkaufs-, Wiederkaufs- oder Eintrittrechtes). Bei den Größen und Ertragsangaben handelt es sich um von Abgeber/in (Eigentümer/in bzw. Hausverwaltung) zur Verfügung gestellte Informationen. Die Angaben wurden von uns kontrolliert, eine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Letztstand müssen wir allerdings ausschließen. Es wird darauf hingewiesen, dass zwischen dem Abgeber und dem Immobilienmakler ein wirtschaftliches bzw. familiäres Nahverhältnis besteht und der Immobilienmakler auch für diesen tätig ist (Doppelmakler).*

Zum Verkauf gelangt diese helle, freundliche **2 Zimmer Wohnung** mit **separater Einbauküche** im **1. Dachgeschoss** (entspricht dem 6. Liftstock) einer **Neubau**-Wohnhausanlage (BJ 2004).

#### **Raumaufteilung:**

- zentraler Vorraum

- vollwertige separate Einbauküche
- Badezimmer mit Wanne, Waschtisch und WM-Anschluss
- separates WC
- Schlafzimmer
- Wohnzimmer
- kaum Dachschrägen!
- Fenster mit außenliegendem Sonnenschutz und innenliegenden Plissees
- 6. Liftstock
- südseitige Ausrichtung
- Kellerabteil
- eine Waschküche steht im Haus zur Mitbenutzung zur Verfügung.

### **Konditionen:**

Kaufpreis: **€ 189.000,00**

Beziehbar ab: **sofort**

Optional kann in der hauseigenen Tiefgarage ein **PKW-Stellplatz für € 18.000,00** erworben werden

### **Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Arzt <275m

Apotheke <225m

Klinik <625m

Krankenhaus <2.225m

**Kinder & Schulen**

Schule <125m

Kindergarten <250m

Universität <475m

Höhere Schule <2.375m

**Nahversorgung**

Supermarkt <25m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <1.100m

**Sonstige**

Geldautomat <250m

Bank <250m

Post <425m

Polizei <800m

**Verkehr**

Bus <50m

U-Bahn <300m

Straßenbahn <225m

Bahnhof <250m

Autobahnanschluss <900m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap