

**Beste Innenhoflage | Freundliche 2 Zimmer Wohnung mit  
Terrasse | Optionale Garage**



**Objektnummer: 37730**

**Eine Immobilie von Wohnkonzept Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                  |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Adresse                       | Kudlichgasse 48-50               |
| Art:                          | Wohnung - Etage                  |
| Land:                         | Österreich                       |
| PLZ/Ort:                      | 1100 Wien                        |
| Baujahr:                      | 2004                             |
| Zustand:                      | Gepflegt                         |
| Alter:                        | Neubau                           |
| Wohnfläche:                   | 31,87 m <sup>2</sup>             |
| Zimmer:                       | 2                                |
| Bäder:                        | 1                                |
| WC:                           | 1                                |
| Terrassen:                    | 1                                |
| Heizwärmebedarf:              | C 45,50 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | C 1,41                           |
| Kaufpreis:                    | 179.000,00 €                     |

## Ihr Ansprechpartner



### DI Constantin Mayer

360lage eins GmbH  
Bauernmarkt 10/20a  
1010 Wien

T +43 1 890 95 35  
H +43 676 660 78 29

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.













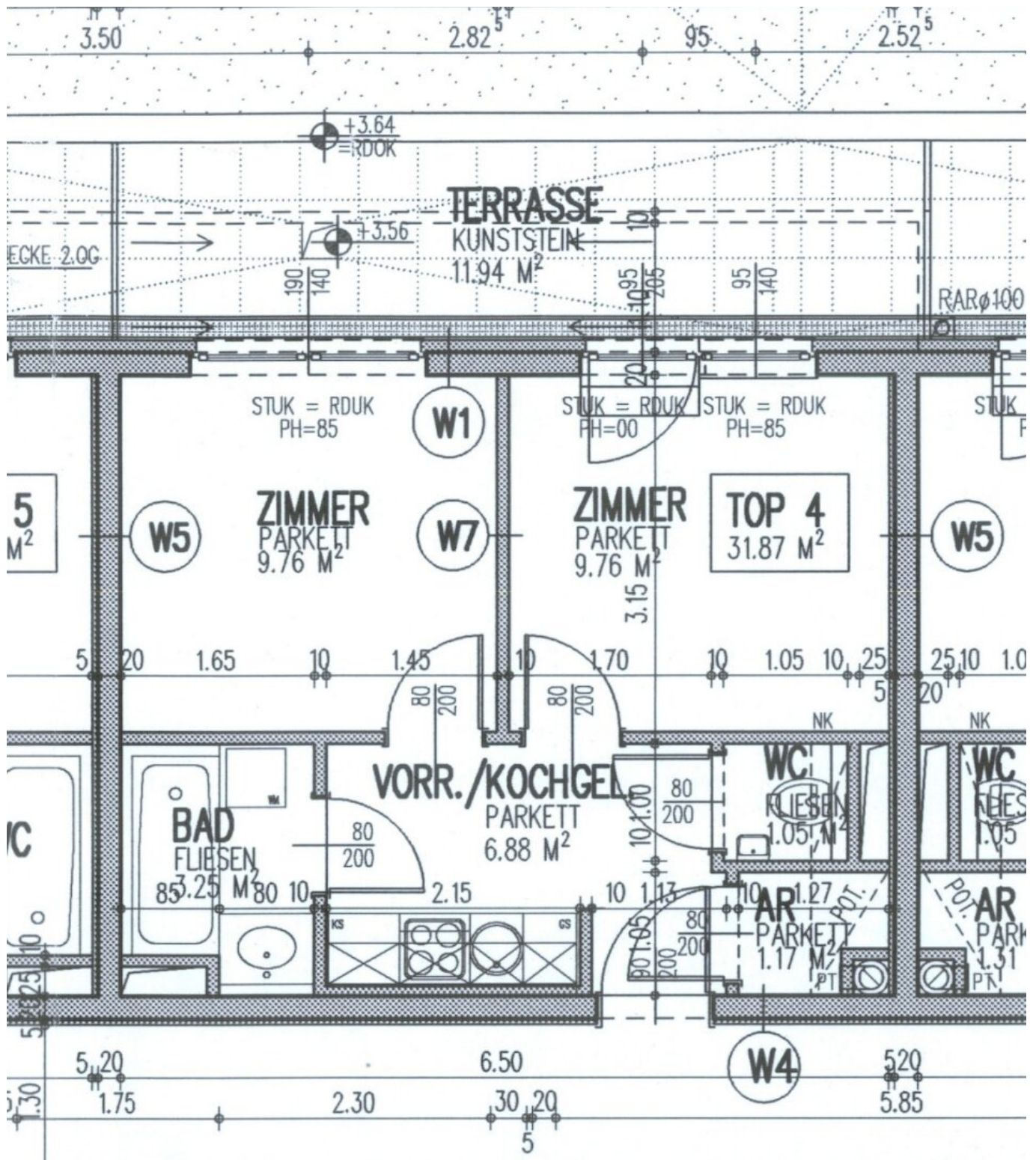












# Objektbeschreibung

**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.

*Die kaufende(n) Partei(n) zahlt im Erfolgsfall an die **Firma 360lage eins GmbH (FN 436868 d), Bauernmarkt 10/20a, 1010 Wien**, 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. Der Makler erklärt, **im Sinne des § 5 Maklergesetzes als Doppelmakler tätig** zu sein.*

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

#### **Raumaufteilung:**

- zentraler Vorraum
- vollwertige separate Einbauküche

- Badezimmer mit Wanne, Waschtisch und WM-Anschluss
- separates WC
- Schlafzimmer
- Wohnzimmer
- Terrasse in den begrünten Innenhof
- 1. Liftstock
- Nordseitige Ausrichtung
- Kellerabteil
- eine Waschküche steht im Haus zur Mitbenutzung zur Verfügung.

### **Konditionen:**

Kaufpreis: € 179.000,00

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