

**+ NEUBAU + 4 Zimmer Wohnung ++ Erstbezug++
Hochwertige Ausstattung + Nähe U3++**



Objektnummer: 1587/64711

**Eine Immobilie von "gb-direkt" Finanzberatung &
Immobilienhandel GmbH**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1110 Wien
Baujahr:	1962
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	92,20 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 96,91 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,90
Kaufpreis:	339.000,00 €
Betriebskosten:	249,43 €
USt.:	24,94 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



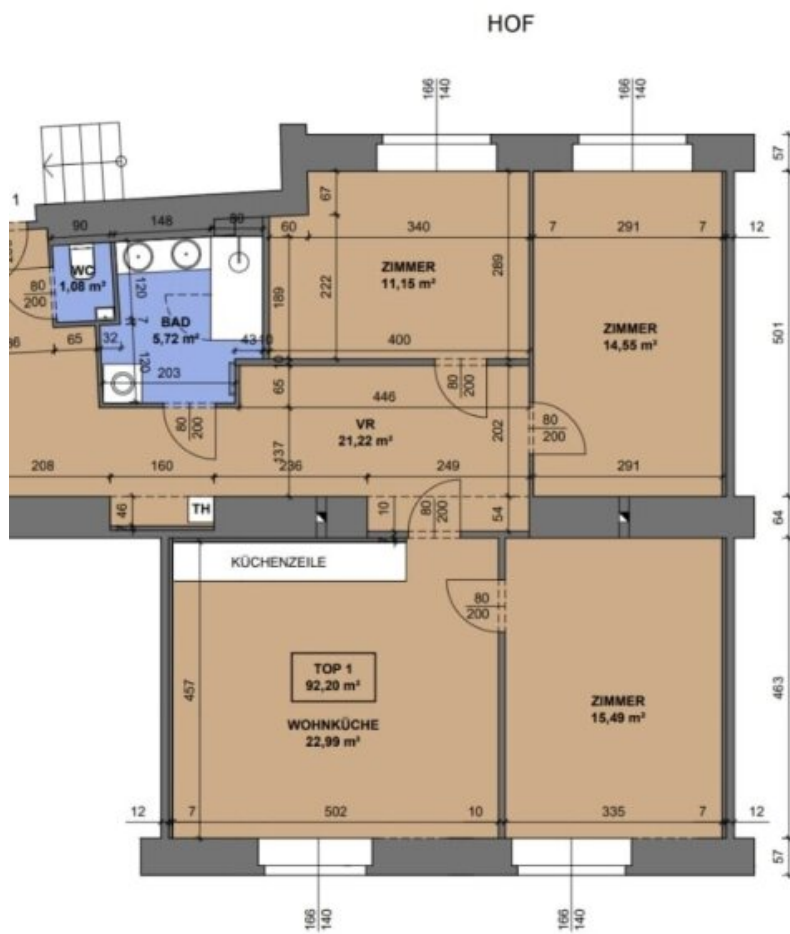
Snezana Benes

“gb-direkt” Finanzberatung & Immobilienhandel GmbH
Aßmayergasse 60 / 1
1120 Wien









LORYSTRASSE



Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause im aufstrebenden 11. Bezirk von Wien! Diese traumhafte Wohnung bietet Ihnen nicht nur einen erstklassigen Wohnstandard, sondern auch eine optimale Lage, die das Leben in der Stadt angenehm und komfortabel gestaltet.

Mit einer großzügigen Fläche von 92 m² und vier hellen, lichtdurchfluteten Zimmern ist diese Immobilie perfekt für Paare, Familien oder all jene, die viel Platz und Freiraum schätzen. Der Erstbezug sorgt dafür, dass Sie in eine frisch renovierte Wohnung einziehen, die mit hochwertigen Materialien ausgestattet ist.

Die Kombination aus eleganten Fliesen und warmem Parkett verleiht der Wohnung eine stilvolle Atmosphäre, während die moderne Gas-Zentralheizung für eine angenehme Wärme sorgt. Dank der Doppel- und Mehrfachverglasung genießen Sie nicht nur einen hervorragenden Schallschutz, sondern auch eine hohe Energieeffizienz.

Die 92m² Top-sanierte große Wohnung teilt sich wie folgt auf:

Vorzimmer	21,22m ² - mit Fischgrät-Parkett ausgestattet - aufgrund der Größe bietet es sehr viel Stauraum
-----------	--

Wohnessküche	22,00m ² mit Fischgrät-Parkett ausgestattet
--------------	--

Schlafzimmer 1	15,40m ² mit Fischgrät-Parkett ausgestattet
----------------	--

Schlafzimmer 2	14,55m ² mit Fischgrät-Parkett ausgestattet
----------------	--

Schlafzimmer 3	11,15m ² mit Fischgrät-Parkett ausgestattet
----------------	--

WC ausgestattet	01,08m ² mit hochwertigen Marmorfliesen und Handwaschbecken
--------------------	--

Bad ausgestattet	05,72m ² mit hochwertigen Marmorfliesen und Fußbodenheizung
---------------------	--

Gesamt:	92,20m ²
---------	---------------------

AUSSTATTUNG :

elektrische Fußbodenheizung im Badezimmer

hochwertiger Parkettboden

hochwertige Marmorfliesen

Vorbereitung für Kabelfernsehen und Internetanschluss

Eingangstüre wird noch getauscht (Brandschutz und Sicherheitstüre)

Kellerabteil (mit Lift erreichbar)

Gemeinschaftswaschküche

LAGE:

In unmittelbarer Nähe finden Sie alles, was das Leben angenehm macht: Arzt, Apotheke, Klinik, Schule und Kindergarten sind schnell erreichbar. Einkaufsmöglichkeiten wie Supermärkte, Bäckereien und ein Einkaufszentrum sorgen für Komfort. Zudem garantieren gute Anbindungen an Bus, U-Bahn, Straßenbahn und Bahnhof eine hervorragende Erreichbarkeit der gesamten Stadt. Ideal für Familien und Pendler!

Mit direktem Zugang zu Bus, U-Bahn, Straßenbahn, Bahnhof und Autobahnanschluss sind Sie schnell und unkompliziert in der gesamten Stadt und darüber hinaus mobil. Ob für den Weg zur Arbeit, zum Einkaufen oder für Freizeitaktivitäten – die zentrale Lage dieser Wohnung bietet Ihnen die Freiheit, Wien in vollen Zügen zu genießen.

Kaufpreis: 339.000.- Lasten und Bestandsfrei

Monatliche Vorschreibung:

Betriebskosten: €235,71,-

Reparaturrücklage: € 98,98.-

Umsatzsteuer: € 23,57.-

Monatliche Gesamtbelastung: €358,26

Reparaturfonds: per 30.09.2024 - €122.609,13.-

Zögern Sie nicht, uns zu kontaktieren, um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren. Ihr neues Zuhause wartet auf Sie!

Gesetzliche Nebenkosten:

3,5% Grunderwerbsteuer

1,1% Grundbucheintragungsgebühr

3,0% Maklerhonorar + 20 % MwSt.

%Vertragserrichtungskosten + 20 % MwSt.

Detaillierte Unterlagen (Exposé) senden wir gerne auf Anfrage zu.

BITTE BEACHTEN SIE, DASS WIR NUR ANFRAGEN MIT VOLLSTÄNDIGER ANGABE DER ANSCHRIFT UND ANGABEN ZUR PERSON

(NAME, TELEFON, EMAIL) BEARBEITEN KÖNNEN.

Anbieter: gb-direkt Finanzberatung & Immobilienhandel GmbH

Ansprechpartner: Frau Benes

Mobil: **+43 (0)699 116 08 706**

E-mail: office@direktfinanzimmo.at

Wir weisen darauf hin, dass alle Angaben, auf die sich das vorliegende Exposé/Inserat beziehen, sich ausschließlich auf Daten und Angaben von Verkäufern/Vermietern bzw. sachkundigen Dritten stützen und wir für diese keine, wie auch immer geartete, Haftung übernehmen. Des Weiteren geben wir bekannt, dass zwischen den Verkäufern/Vermietern und gb-direkt Finanzberatung & Immobilienhandel GmbH, kein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis oder gesellschaftliche Verflechtung besteht. Irrtümer und Änderungen sowie Zwischenverkauf vorbehalten.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <2.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.500m
Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

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

Verkehr

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap