

**+ ERSTBEZUG NUR 258 EURO BK INKL HEIZUNG und  
WARMWASSER TOP SANIERT**



**Objektnummer: 1587/64717**

**Eine Immobilie von “gb-direkt” Finanzberatung &  
Immobilienhandel GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1100 Wien
<b>Baujahr:</b>	1971
<b>Zustand:</b>	Voll_saniert
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	63,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	2,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 73,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 2,04
<b>Kaufpreis:</b>	249.000,00 €

## Ihr Ansprechpartner



### Andreas Lux

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

H +43 660 18 25 085

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



## KINDERZIMMER



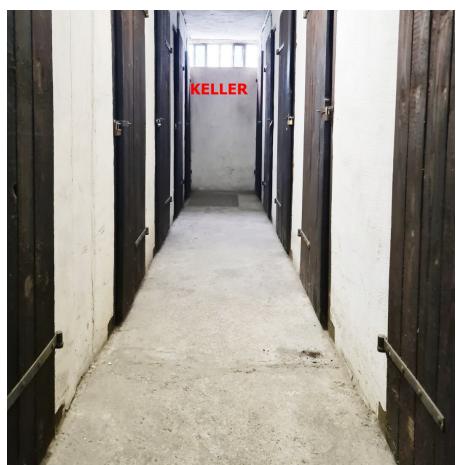
## KINDERZIMMER



## SCHLAFZIMMER







# Objektbeschreibung

**3.LIFTSTOCK NÄHE SUCHENWIRTPLATZ/ANTONSPLATZ**

5MIN ZU FUSS ZUM REUMANNPLATZ

**ERSTBEZUG NACH HOCHWERTIGER SANIERUNG**

GEPFLEGTES HAUS mit **WÄRMESCHUTZFASSADE** (Praktischer Arzt im Haus)

ECHTHOLZPARKETT,3FACH VERGLASTE FENSTER.SICHERHEITSTÜR

INKL: DESIGNER KÜCHE (im Wert von ca. 7000,-Euro)

## AUFTHEILUNG

WOHNZIMMER Mit OFFENER KÜCHE mit E-Herd, Geschirrspüler, Dunstabzugshaube und Kühlkombination, Echtholzparkettboden, Zugang Schlafzimmer, straßenseitig

SCHLAFZIMMER; Echtholzparkettboden, straßenseitig

KINDERZIMMER; Echtholzparkettboden, straßenseitig

BAD MIT WC: Marmorfliesen, Duschkabine, WC, Handtuchheizkörper, Badmöbel, Waschmaschinenanschluss

VORZIMMER: Echtholzparkett, Zugang Bad-Kinderzimmer und Wohnzimmer

## HAUS:

Hauszentralheizung(Gas), Kellerabteil (ca. 2m<sup>2</sup>), Waschküche, Fahrradabstellraum und Arzt für Allgemeinmedizin im Haus

**KAUFPREIS:** € 249.000,-lastenfrei und bestandsfrei

Betriebskosten inkl. Heizung, Warmwasser, Lift und Reparaturrücklage € 251,29,-

Provision: 3% des Kaufpreises + USt.

Kaufnebenkosten:

3,5% Grunderwerbsteuer

1,1% Grundbucheintragungsgebühr

?% Vertragserrichtungskosten + 20 % MwSt.

Weitere Unterlagen erhalten Sie auf Anfrage.

BITTE BEACHTEN SIE, DASS WIR NUR ANFRAGEN MIT VOLLSTÄNDIGER ANGABE DER ANSCHRIFT UND ANGABEN ZUR PERSON (NAME, ADRESSE, TELEFON, EMAIL) BEARBEITEN KÖNNEN.

Für nähere Auskünfte steht Ihnen Herr Andreas Lux unter +436601825085 , lux@direktfinanzimmo.at jederzeit gerne zur Verfügung.

Firmenname: g b-direkt Finanzberatung & Immobilienhandel GmbH

Ansprechpartner: Herr Andreas Lux

Adresse: 1120 Wien, Aßmayergasse 60/1

Telefon: +436601825085

Email: lux@direktfinanzimmo.at

Mobil: +436601825085

Fax: +43/1/81 00 733 DW 24

Web: www.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/Vermieter 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 g b-direkt Finanzberatung & Immobilienhandel GmbH, kein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis oder gesellschaft

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <2.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <3.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap