

**Ihre Chance auf Eigentum: 2 Zimmer mit hofseitigem
Balkon und opt. Garagenstellplatz!**



Objektnummer: 3664

**Eine Immobilie von PR-IMMOBILIEN - REAL ESTATE Paunovic
Radisa (Inh. & GF)**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Baujahr:	2002
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	54,58 m ²
Gesamtfläche:	59,00 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	B 39,60 kWh / m ² * a
Kaufpreis:	249.000,00 €
Betriebskosten:	92,77 €
USt.:	12,25 €

Ihr Ansprechpartner



Radisa Paunovic

PR-IMMOBILIEN / REAL ESTATE
Rudolf-Zeller-Gasse 50-52, 8 / 8
1230 Wien

T 0664-404-15-47
H +43 / 664 - 4041547

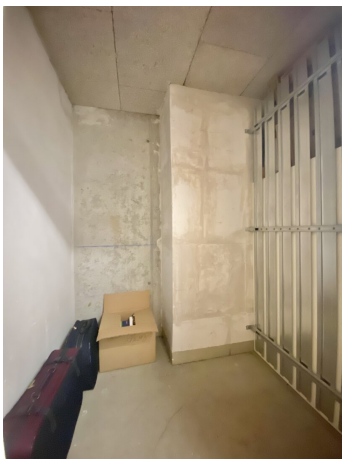
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur



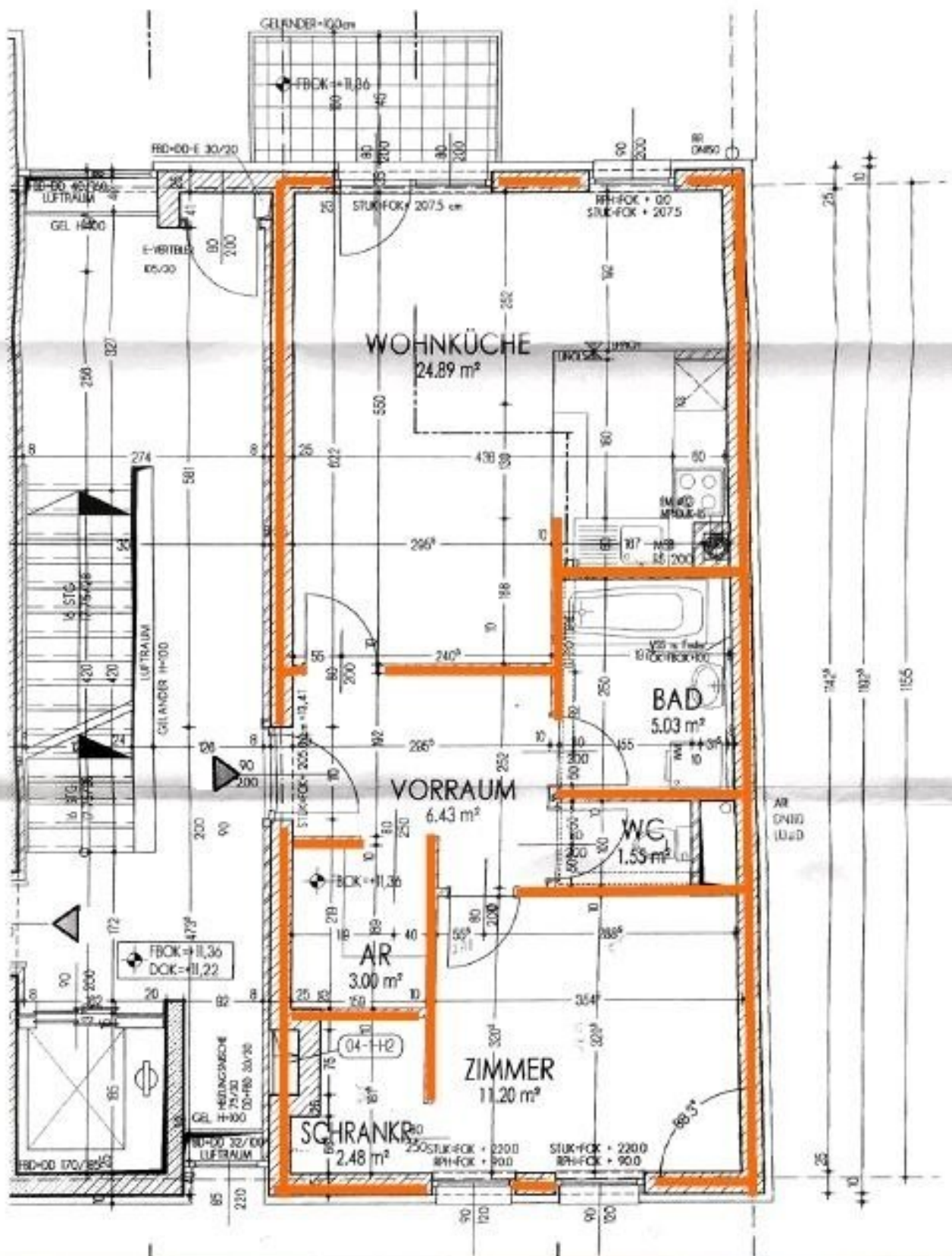












Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt hier eine 2-Zimmer-Neubau-Wohnung mit hofseitigem Balkon und optionalem Garagenstellplatz (extra für 25.000,--)!

Zum Verkauf gelangt diese zentral begehbare 2-Zimmer-Wohnung (ca. 55 m2) mit hofseitigem (ca. 4 m2) Balkon.

Die Wohnung ist im vierten Liftstock und sehr ruhig gelegen.

Durch die optimale Raumaufteilung (langgestreckt) der Wohnung, kann jeder Raum ideal genutzt und quergelüftet werden. Das Schlafzimmer ist östlich orientiert, das Wohnzimmer mit dem Balkon westlich.

Von dem geräumigen Vorraum, gelangt man geradeaus zur separat angelegten Toilette, zum separaten Badezimmer links anliegend, sowie vom Eingangsbereich rechts gelegen zum Abstellraum, linkerhands zum Wohn-/Esszimmer mit einer integrierten Küche (inklusive aller Geräte) und rechts zum Schlafzimmer mit begehbarem Schrank.

Die Wohnräume sind mit Parketboden ausgestattet, Bad und WC sind verflies. Das Bad ist mit einer Badewanne und Waschmaschinenanschluss ausgestattet.

Gehiezt wird mittels **Fernwärme** (Zentral-Heizung).

Anlage:

Baujahr: 2002, Lift, Gemeinschaftsraum, Fahrradraum, Innenhof, Kellerabteil.

Das Stiegenhaus mit nur 10 Parteien wirkt auch sehr gepflegt.

Die Anlage besticht durch eine großzügige **Freifläche** im Innenhof, einem gemeinschaftlichen **Hobby-/Spielraum** mit direktem Zugang zum Außenbereich, einem **optionalen Tiefgaragenabstellplatz**, sowie einem **geräumigen Kellerabteil** und einem zusätzlichen **Kinderwagen- & Fahrradabstellraum** im Erdgeschoss.

Fakten auf einem Blick;

- 2 Zimmer-Wohnung mit Balkon
- Ca. 55 m² Wohnfläche
- 4. OG mit Lift
- Fernwärme-Zentralheizung
- Innengemeinschaftsgarten
- Balkon im Innenhof und westseitig gelegen
- Tiefgaragenstellplatz gegen Aufpreis möglich
- Kellerabteil als Zubehör inklusive
- U-Bahn Nähe
- ab sofort verfügbar

Lage und Anbindung:

Eine sehr gute öffentliche Verkehrsanbindung und Infrastruktur ist gegeben.

20 min zum Stephansplatz, 20 min zum Flughafen, 2 x Spar, 2 x Billa, 1 x Hofer in nur 3 min Gehdistanz.

U1, O, 11, 6, 65A, 66A, 7A

U1: 1 Minute mit 65A/66A oder 5 Minuten zu Fuss. 65A,

66A: 1 Minute; 0, 11: 3 Minuten; 7A: 7 Minuten

Die U1-Bahn (Haltestelle Troststraße) ist fußläufig gut erreichbar, sowie Bus und Straßenbahn, Supermarkt und ein Einkaufszentrum, Apotheke und Kindergarten sowie das Schulzentrum Ettenreichgasse befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Konditionen:

Kaufpreis: € 249.000,-- (Wohnung)

Kaufpreis (Garagenstellplatz): € 25.000,—

Provision: 3 % vom Kaufpreis + 20 % MwSt.

Grundbuchseintragungskosten: 1,1 % (Möglichkeit auf eine Befreiung bei dringendem Wohnbedürfnis)

Grunderwerbssteuer: 3,5 %

Kaufvertragserrichtung inkl. Treuhand: i.d.R.: 1,2 % + 20 % MwSt. + Barauslagen + Beglaubigungen

ev. Pfandrechteintragungsgebühr: 1,2 % (Möglichkeit auf eine Befreiung bei dringendem Wohnbedürfnis)

Kontakt:

Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Angabe der Anschrift bearbeiten können.

Wir senden Ihnen gerne weitere und detaillierte Beschreibungen, sowie Besichtigungstermine zu, sobald wir Ihre Anfrage erhalten haben.

Wir bitten Sie daher um eine Email Anfrage an: office@pr-immobilien.at

Dienstleistung für Anleger:

Sie möchten nach Erwerb der Immobilie mit der Vermietung und eventuellen Fragen während des Mietverhältnisses nicht beschäftigt sein?

Wir stehen Ihnen mit einem Dienstleistungskonzept für Anleger zur Verfügung. Gerne übermitteln wir Ihnen bei Bedarf die Unterlagen hierfür.

Finanzierung:

Sie suchen nach einer passenden Finanzierung für dieses Objekt?

Um Ihnen Ihre wertvolle Zeit und Ihr Geld zu sparen, stehen wir Ihnen auch hier tatkräftig zur Seite!

Gerne stehen wir Ihnen für ein unverbindliches und kostenloses Erstberatungsgespräch zur Verfügung!

Wir beraten Sie verlässlich und professionell. Sparen Sie Ihre kostbare Zeit mit unzähligen Bankterminen!

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://pr-immobilien-real-estate.service.immo/registrieren/de) - <https://pr-immobilien-real-estate.service.immo/registrieren/de>