

## 4 Zimmer mit Loggia/Nähe Sofiensäle/+++RE/MAX Trend+++



**Objektnummer: 2156**

**Eine Immobilie von RE/MAX Trend**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                         |
|-------------------------------|-----------------------------------------|
| Art:                          | Wohnung                                 |
| Land:                         | Österreich                              |
| PLZ/Ort:                      | 1030 Wien                               |
| Baujahr:                      | 1970                                    |
| Alter:                        | Neubau                                  |
| Wohnfläche:                   | 97,83 m <sup>2</sup>                    |
| Nutzfläche:                   | 109,12 m <sup>2</sup>                   |
| Zimmer:                       | 4                                       |
| Bäder:                        | 1                                       |
| WC:                           | 1                                       |
| Heizwärmebedarf:              | <b>C</b> 76,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | <b>D</b> 1,91                           |
| Kaufpreis:                    | 599.000,00 €                            |
| Betriebskosten:               | 215,22 €                                |
| Heizkosten:                   | 115,44 €                                |
| USt.:                         | 40,01 €                                 |
| Provisionsangabe:             |                                         |

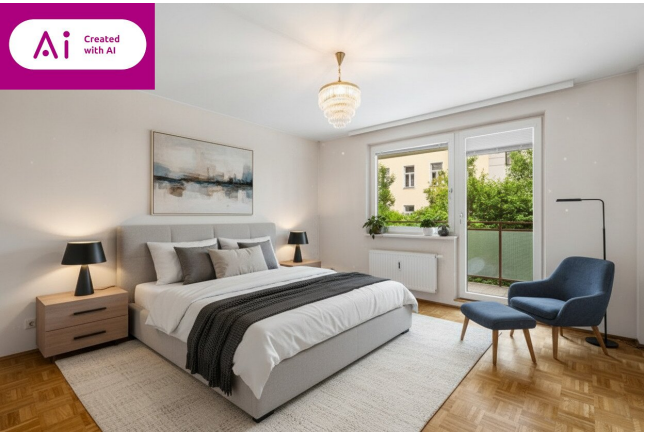
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

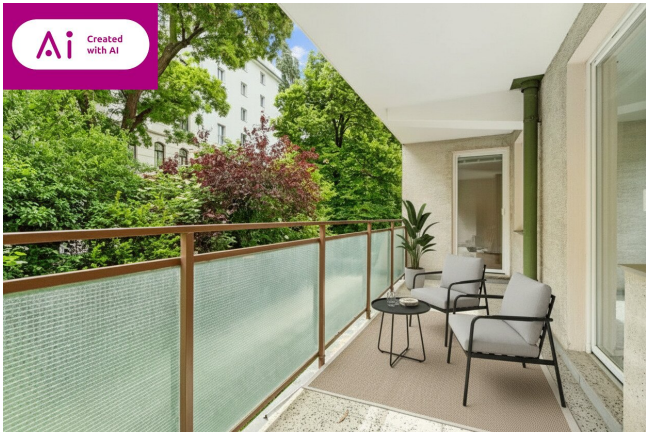
## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Bernhard Jakob**

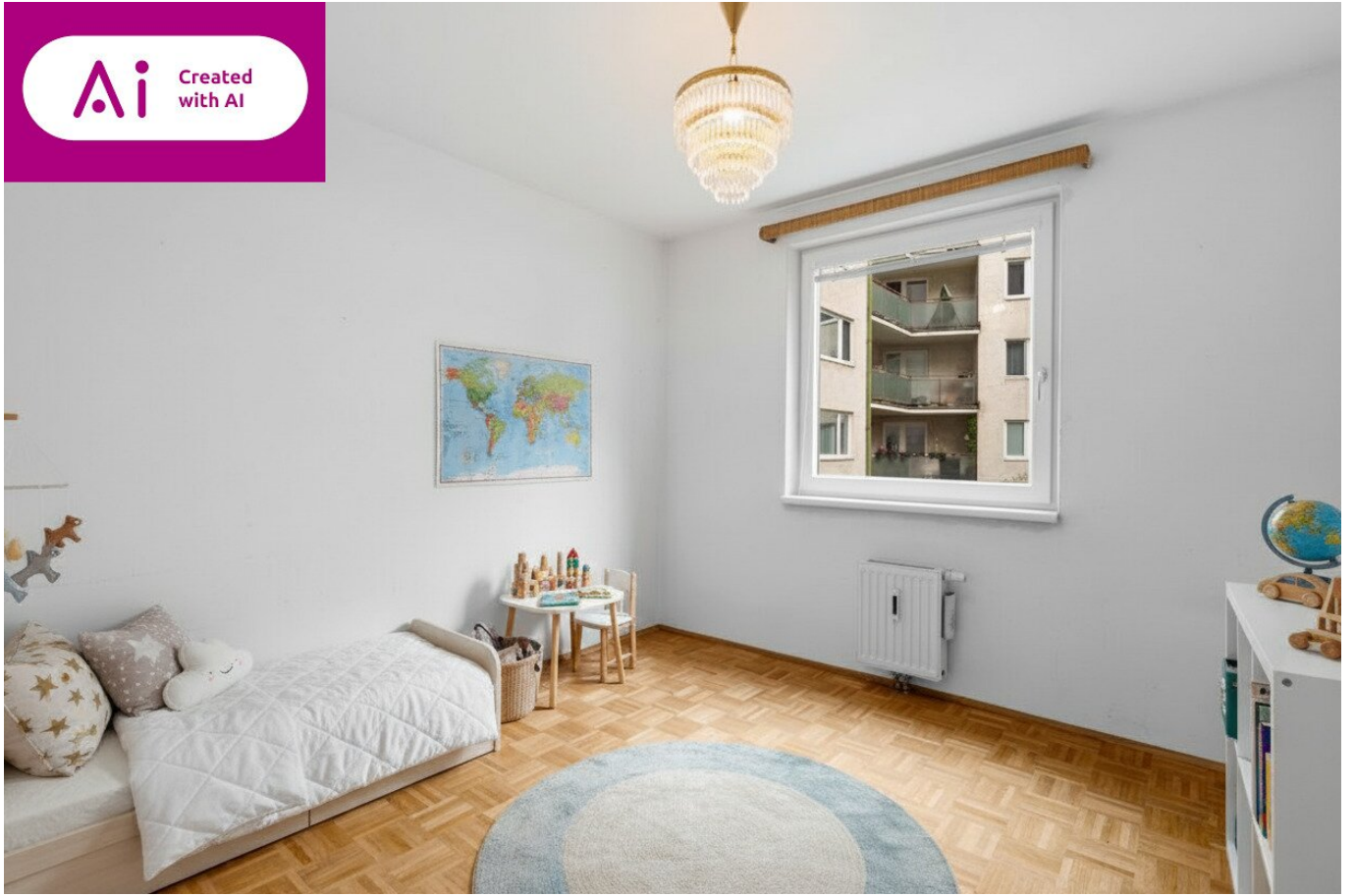
RE/MAX Trend  
Landstrasser Hauptstraße 107  
1030 Wien





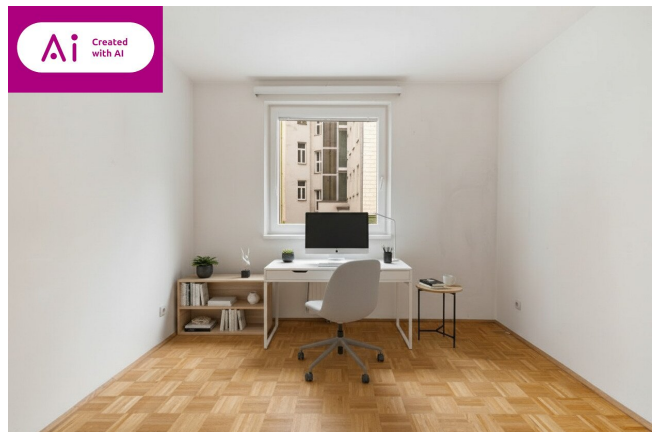
Ai

Created  
with AI



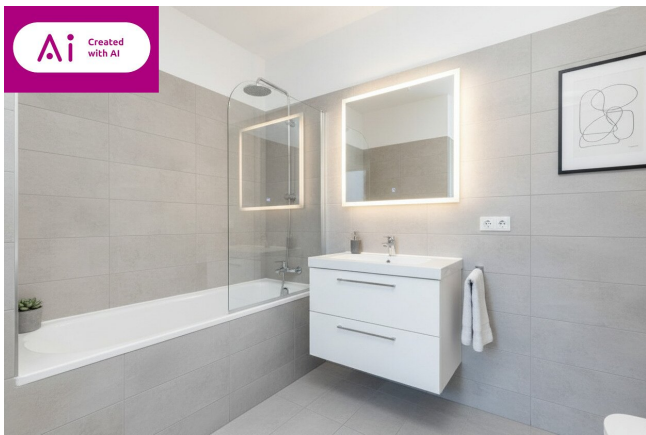
Ai

Created  
with AI











**RE/MAX**  
Trend



## Objektbeschreibung

Diese exquisite sanierungsbedürftige Wohnung bietet Ihnen nicht nur eine **großzügige Fläche von 97,83 m<sup>2</sup>**, sondern auch die perfekte Kombination aus urbanem Lebensstil und erstklassiger Infrastruktur.

Diese Immobilie ein wahres Schmuckstück für all jene, die das pulsierende Leben in einer der schönsten Städte Europas genießen möchten. Die **zentrale Lage** ermöglicht Ihnen eine hervorragende Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel – sei es mit dem Bus, der U-Bahn oder der Straßenbahn. Auch der Bahnhof ist in unmittelbarer Nähe, sodass Sie schnell und unkompliziert in andere Stadtteile oder sogar in andere Regionen reisen können.

Die Wohnung selbst überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung und lichtdurchflutete Räume, die für eine angenehme Wohnatmosphäre sorgen.

Die **Umgebung** dieser Immobilie lässt keine Wünsche offen. Ob Arzt, Apotheke, Klinik oder Krankenhaus – alles ist fußläufig erreichbar. Für Familien ist die Nähe zu Schulen und Kindergärten ein weiterer Pluspunkt. Auch für Studierende gibt es zahlreiche Bildungseinrichtungen in der Umgebung, darunter Universitäten und höhere Schulen.

Einkaufsmöglichkeiten sind ebenfalls reichlich vorhanden. Supermärkte, Bäckereien und sogar ein Einkaufszentrum sorgen dafür, dass Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen, in Ihrer Nähe finden.

Genießen Sie die Vorzüge des städtischen Lebens, ohne auf die Ruhe und Gemütlichkeit eines eigenen Zuhauses verzichten zu müssen. Diese Wohnung ist nicht nur ein Ort zum Wohnen, sondern ein Ort, an dem Sie sich entfalten können.

### Wohnungsdaten im Überblick:

Wohnfläche: ca. 97,80 m<sup>2</sup>

Zimmeranzahl: 4

Etage: 1.Stock

Loggia: sonnige Südostausrichtung

Badezimmer: mit Badewanne

Abstellraum (AR): in der Wohnung

Zustand: geräumt, sanierungsbedürftig

Heizung: Zentralheizung Gas

Baujahr: ca. 1970

**Raumaufteilung:**

Wohnzimmer (ZI): Großzügig geschnitten mit Zugang zur Loggia

Küche (KÜ): Separat mit Fenster

Schlafzimmer (KA 1) mit Zugang zur Loggia

Kinderzimmer / Büro (KA 2)

Zusätzliches Zimmer (z. B. Essbereich, Gästezimmer)

Badezimmer: Mit Badewanne, Waschbecken

Abstellraum (AR): Praktisch innerhalb der Wohnung

Flur / Vorraum (VR): Zentraler Zugang zu allen Räumen

Die Wohnung ist komplett geräumt, sodaß zügig mit allfälligen Sanierungsarbeiten begonnen werden kann. Der vorhandene Parkettboden befindet sich in gutem Zustand, Kunststoffenster 3-Fach vorhanden, die Raumaufteilung ist perfekt für eine Familie oder WG.

**Anfragen:**

Wir bitten um Beachtung, dass wir aufgrund unserer Nachweispflicht gegenüber unseren Auftraggebern ausschließlich Anfragen unter Angabe Ihrer vollständigen Daten (Name, Anschrift, Tel. Nr. e - mail Adresse) bearbeiten können. Weiters weisen wir darauf hin, dass wir strikt nach den seit Juni 2014 geltenden FAGG Richtlinien arbeiten.

Wir informieren Sie darüber, dass wir bei diesem Objekt eine Doppelmaklertätigkeit ausüben. (§ 5 Abs. 3 MaklerG).

**Nebenkosten:**

3,5% Grunderwerbsteuer

1,1% Grundbuchseintragung

3,0 % Vermittlungsprovision zzgl. 20% MwSt.

Vertragserrichtung durch Notariat Schreiber als Gerichtskommissär, 1,5%+USt+Barauslagen

Es wird darauf hingewiesen, dass die angeführten Daten auf Informationen des Abgebers oder Dritten (z.B. Behörden) beruhen, sodass für die Richtigkeit und Vollständigkeit keine Gewähr übernommen werden kann!

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap