

****FERNBLICK + ABSOLUTER FAMILIENTRAUM + Neubau
+ Klimaanlage + DAN Küche + 4 Zimmer, sonnige
Dachgeschosswohnung im 9ten Stock + 2 Dachterrassen
52m^{2**}**



Objektnummer: 1587/64767

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

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Terrassenwohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Baujahr:	1977
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	100,00 m²
Nutzfläche:	139,25 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	2
Heizwärmebedarf:	C 58,33 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,36
Kaufpreis:	485.000,00 €
Betriebskosten:	227,62 €
USt.:	22,76 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Snezana Benes

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





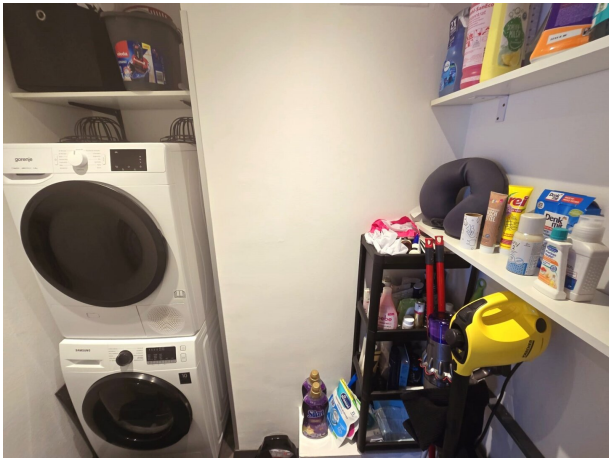


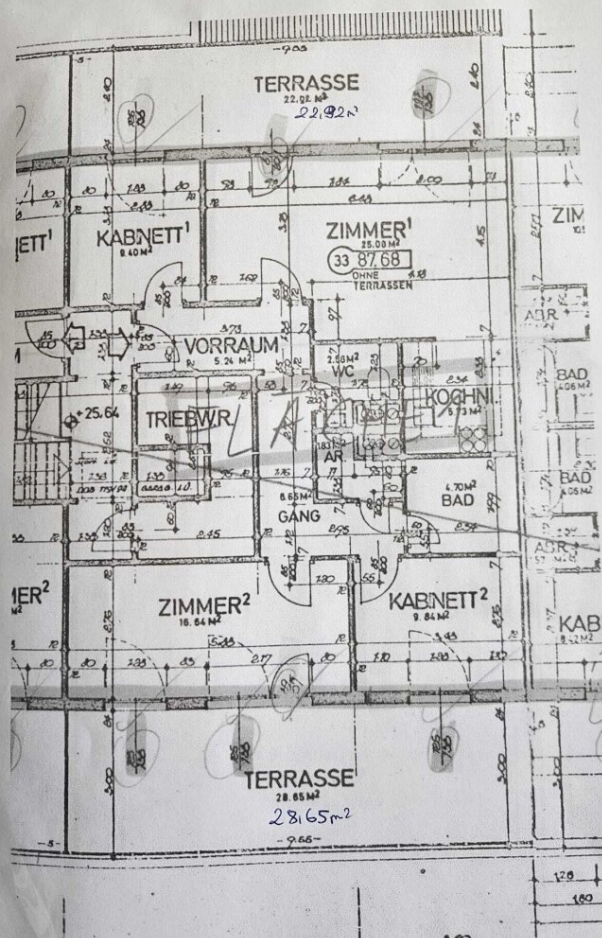


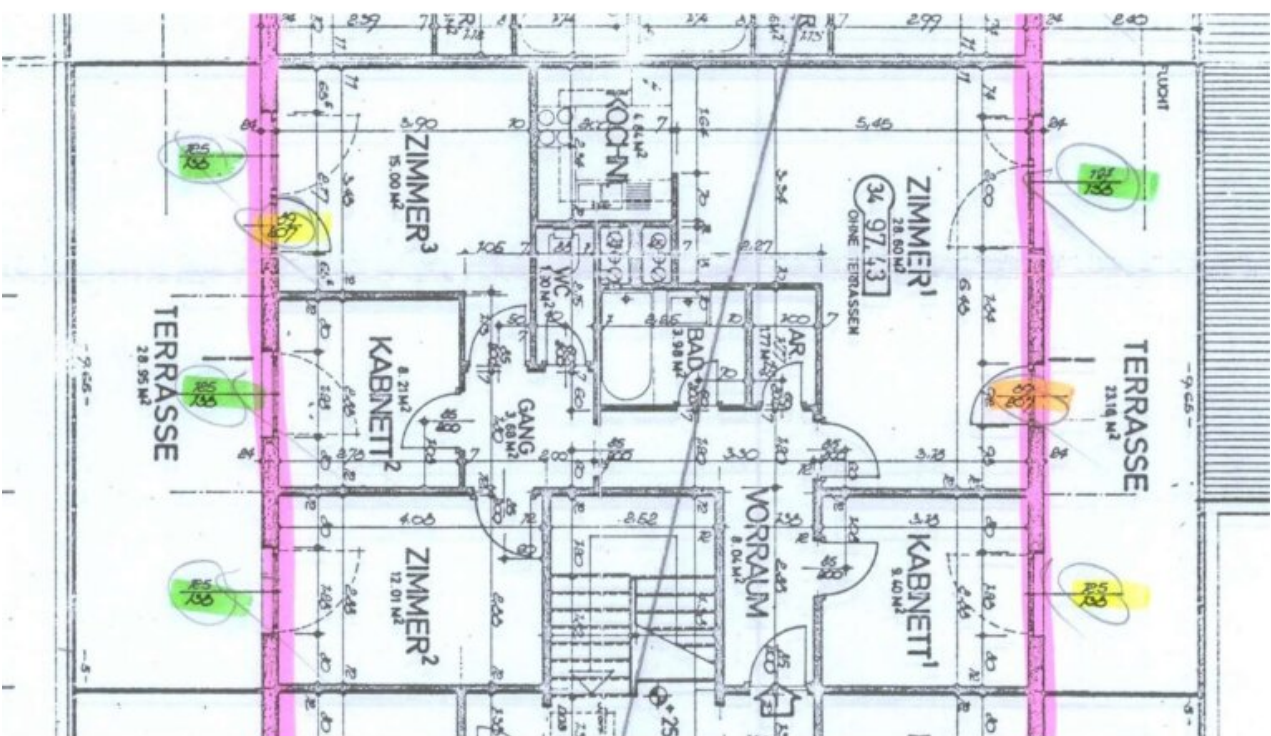












Objektbeschreibung

Im 21. Wiener Gemeindebezirk befindet sich eine lichtdurchflutete, zentral begehbare 4-Zimmer-Dachgeschosswohnung im 9ten Stock mit 2 Dachterrassen, wobei eine mit 23 m² südlich und die zweite mit 29 m² nord/östlich ausgerichtet ist.

Diese hochwertige Wohnung teilt sich wie folgt auf:

Vorraum 05,24 m²

Gang 06,65 m²

Wohnzimmer inkl. Dan-Küche 30,81 m², Zugang zur südlich ausgerichteten Dachterrasse

Schlafzimmer 1. 16,54 m²

Schlafzimmer 2. 09,84 m²

Schlafzimmer 3. 09,40 m²

Bad 04,70 m³, mit Badewanne

Abstellraum 01,83 m² - Waschmaschinenanschluss und Platz für Trockner

WC 02,58 m² - verfließt

Dachterrasse 1 22,92 m² - Zugang vom Wohnzimmer, südlich ausgerichtet

Dachterrasse 2 28,65 m² - Zugang vom Schlafzimmer - nordöstlich

BETRIEBSKOSTENVORSCHREIBUNG.:

Betriebskosten (exkl. USt): € 227,36.- + UST €22,70.-

Reparaturfond: € 147,00.-

GESAMTKOSTEN:(inkl. UST) € 397,06.-

Heizkosten: €122,75.- + 20% UST

Warmwasser: € 61,38.- + 10 UST

Garagenmiete € 33,01.- +20% UST

Reparaturrücklagen Stand per 31.05.2024 € 342.500,-

INFRASTRUKTUR / LAGE

Autobuslinien: 30A, 31A, 32A, 36A, 36B

U-Bahn:

Diverse Einkaufsmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe.

AUSSTATTUNG:

DAN-Küche mit SIEMENS Geräten ausgestattet

Klimaanlage

2 Dachterrassen

2 -fach verglaste Fenster

elektrische Außenjalousie

Sicherheitstüre

Insektenschutz

Hochwertiges Laminat

Designerfliesen

Lift

Kinderwagenabstellplatz

Möglichkeit einen Garagenplatz im Gebäude zu mieten

Kaufpreis: € 485.000,- Geldlasten- und bestandsfrei

Energieeffizienz:

HBW: 60,18 Klasse: C

fGEE: 2,37 Klasse: D

Ausstellungsdatum: 14.03.2019

gültig bis: 13.03.2029

Gesetzliche Nebenkosten:

3,5% Grunderwerbsteuer

1,1% Grundbucheintragungsgebühr

3,0% Maklerhonorar + 20% USt.

? Vertragserrichtungskosten + 20% USt..

Anbieter: gb-direkt Finanzberatung & Immobilienhandel GmbH

Ansprechpartner: Frau Benes

Mobil: 0699 11 60 87 06

Email: office@direktfinanzimmo.at

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, ADRESSE, TELEFON, EMAIL) BEARBEITEN KÖNNEN.

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.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <2.500m

Höhere Schule <2.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <2.500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap