

**++ Augarten 500M+ 3-Zimmer-Neubau-Wohnung in 1200  
Wien + BK NUR 184,32 €! + U6 STATION 400M ENTFERNT**

**+**



**Objektnummer: 1587/64775**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                         |
|-------------------------------|-----------------------------------------|
| Art:                          | Wohnung                                 |
| Land:                         | Österreich                              |
| PLZ/Ort:                      | 1200 Wien, Brigittenau                  |
| Baujahr:                      | 1971                                    |
| Zustand:                      | Gepflegt                                |
| Alter:                        | Neubau                                  |
| Wohnfläche:                   | 69,00 m <sup>2</sup>                    |
| Zimmer:                       | 3                                       |
| Bäder:                        | 1                                       |
| WC:                           | 1                                       |
| Keller:                       | 2,00 m <sup>2</sup>                     |
| Heizwärmebedarf:              | <b>B</b> 41,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | <b>C</b> 1,53                           |
| Kaufpreis:                    | 269.900,00 €                            |
| Betriebskosten:               | 105,00 €                                |
| USt.:                         | 10,50 €                                 |
| Provisionsangabe:             |                                         |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

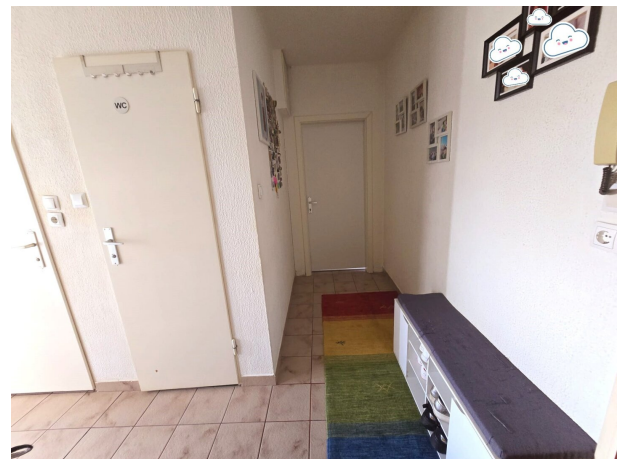
## Ihr Ansprechpartner



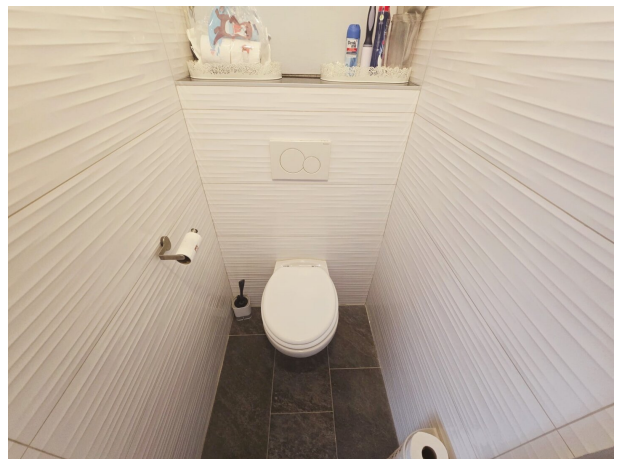
**Snezana Benes**

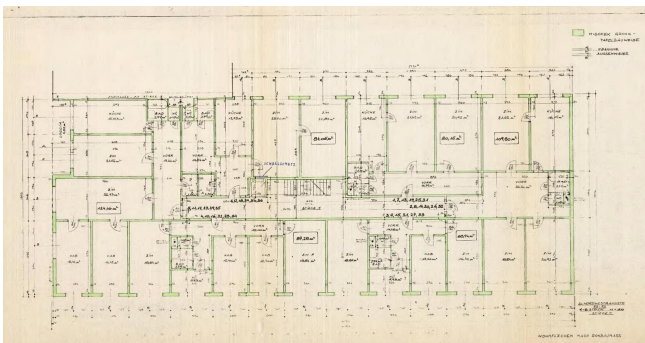
“gb-direkt” Finanzberatung & Immobilienhandel GmbH  
Aßmayergasse 60 / 1  
1120 Wien

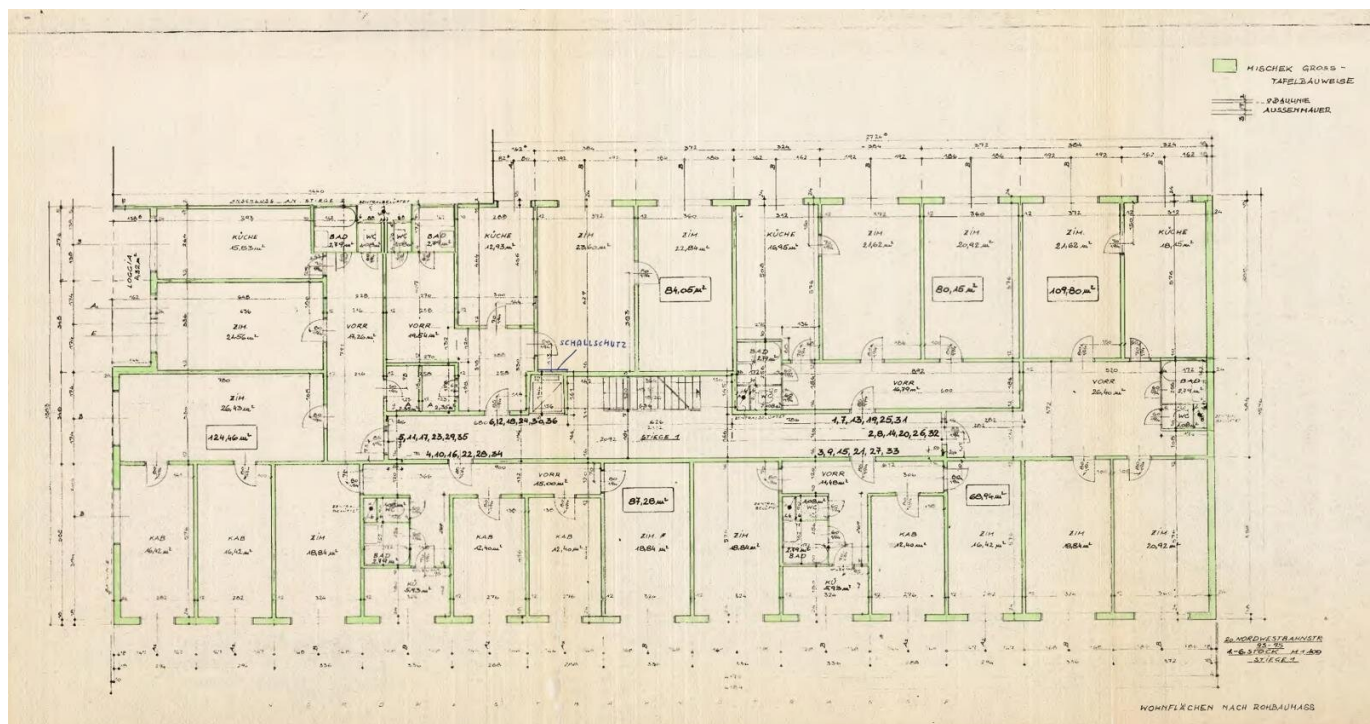














## Objektbeschreibung

Diese großzügige 3-Zimmer-Neubau(1971)-Wohnung im begehrten 1200 Wien, nur ein paar Minuten von Augarten und der U6 Station Dresdner Straße fußläufig erreichbar, bietet Ihnen nicht nur ein modernes Wohnambiente, sondern auch eine hervorragende Lebensqualität. Mit einer Fläche von ca. 69 m<sup>2</sup> und einem Kaufpreis von nur 299.000,00 € ist diese Immobilie eine einzigartige Gelegenheit für alle, die urbanes Leben oder nach einer Investition suchen! Einer der großen Vorteile dieser Wohnung sind auch die niedrigen BK monatlich € 184,32 €.

Die helle 3-Zimmer-Neubau-Wohnung ist folgendermaßen aufgeteilt:

- + Vorraum 11,48 m<sup>2</sup>
- + Wohnzimmer 18,84 m<sup>2</sup>
- + Schlafzimmer 16,42 m<sup>2</sup>
- + Schlafzimmer2 12,40 m<sup>2</sup>
- + Küche 5,93 m<sup>2</sup>
- + Bad mit Dusche und Waschmaschinenanschluss 2,79 m<sup>2</sup>
- + WC 1,08 m<sup>2</sup>

LAGE:

Die Verkehrsanbindung könnte nicht besser sein: Mit Bus, U-Bahn, Straßenbahn und Bahnhof in unmittelbarer Nähe sind Sie optimal an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden. So gelangen Sie schnell und unkompliziert zu Ihrem Ziel, sei es die Innenstadt oder die umliegenden Stadtteile.

Die Lage der Wohnung ist ebenso überzeugend. In der Nähe finden Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen: Ärzte, Apotheken, Kliniken und Krankenhäuser sind schnell erreichbar. Für Familien sind Schulen, Kindergärten sowie eine Universität und eine höhere Schule in der Umgebung vorhanden. Supermärkte, Bäckereien und ein Einkaufszentrum sorgen dafür, dass Sie immer alles zur Hand haben, was Sie brauchen.

**Kaufpreis: € 269.900,00 Bestand und Lastenfrei**

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, ADRESSE, 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.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz:

Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die ab 1.12.2012 geltende generelle Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap