

**Geräumiges Reihenhaus auf Eigengrund - absolute  
Ruhelage - Wien 22**



**YELLOWBIRD**  
IMMOBILIEN

**Objektnummer: 7311/587**

**Eine Immobilie von Yellowbird Immobilienmakler GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Reihenhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1220 Wien
<b>Baujahr:</b>	2010
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	132,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	132,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	42,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	22,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 46,28 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	B 0,95
<b>Kaufpreis:</b>	569.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	175,12 €
<b>USt.:</b>	22,24 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

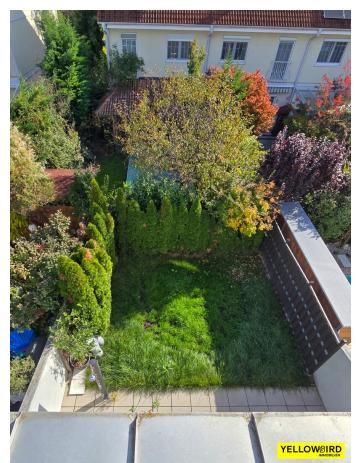
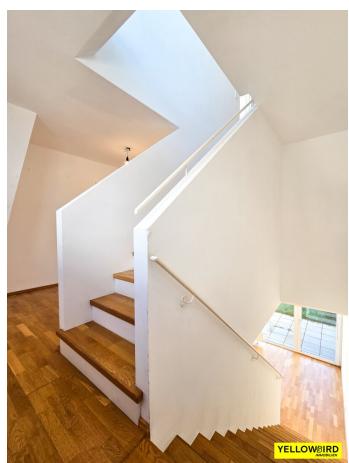


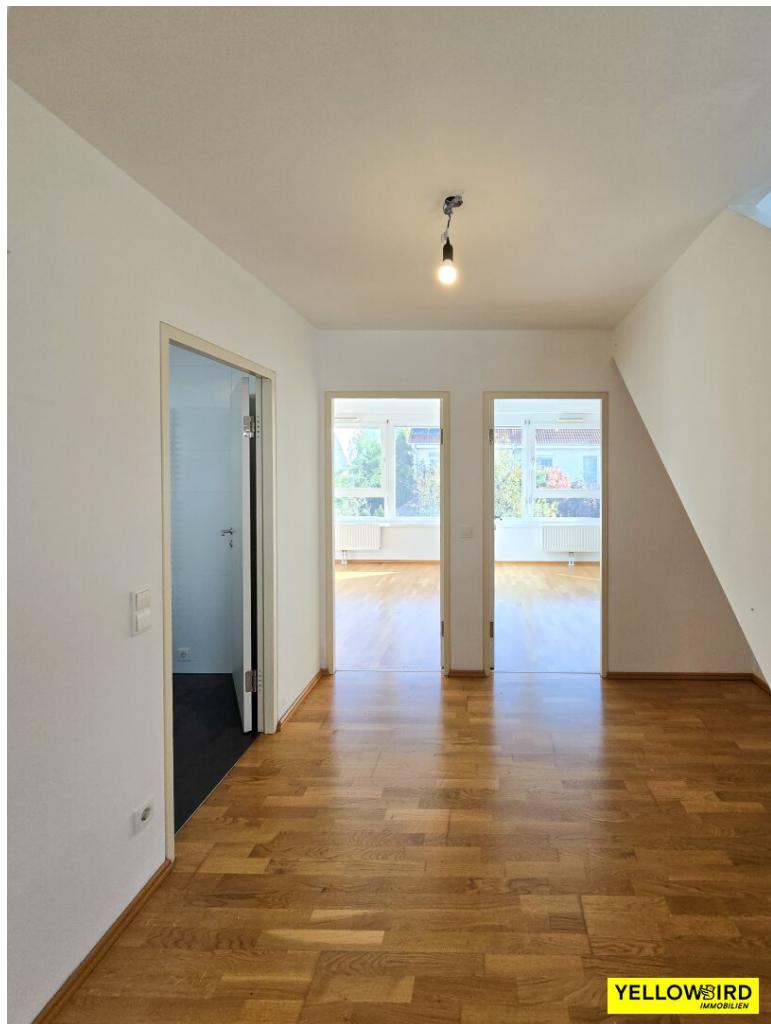
**Mag. Karl Urban**

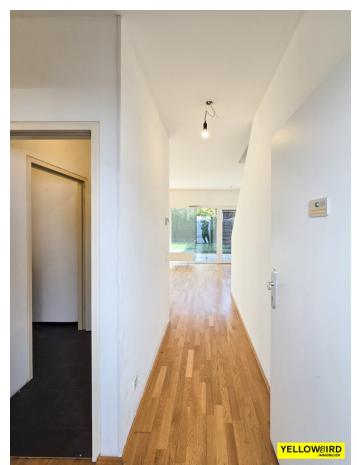
Yellowbird Immobilienmakler GmbH

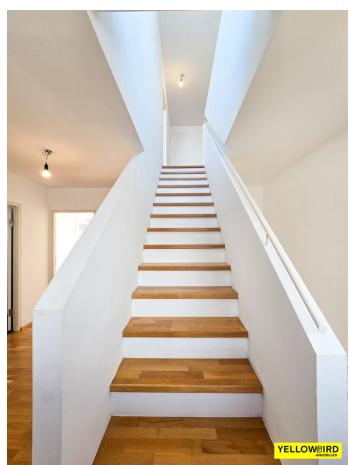


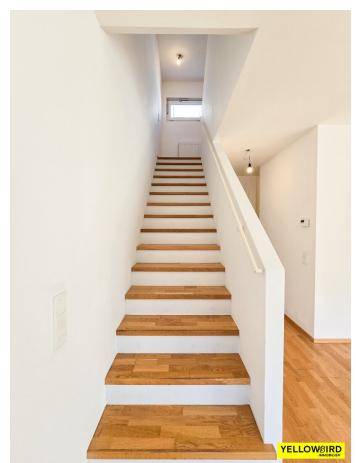


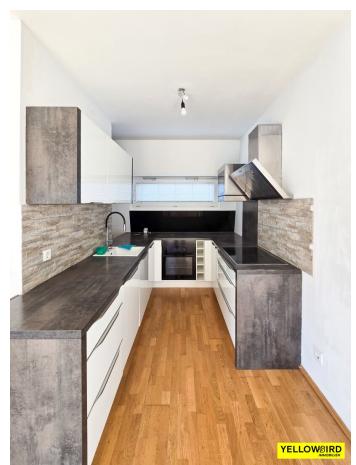
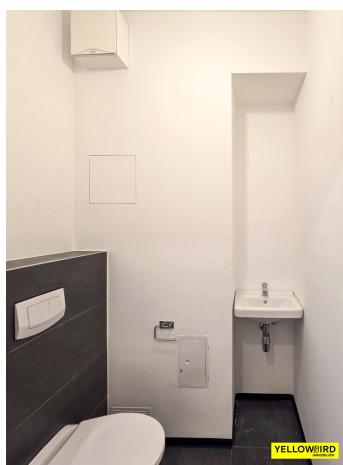
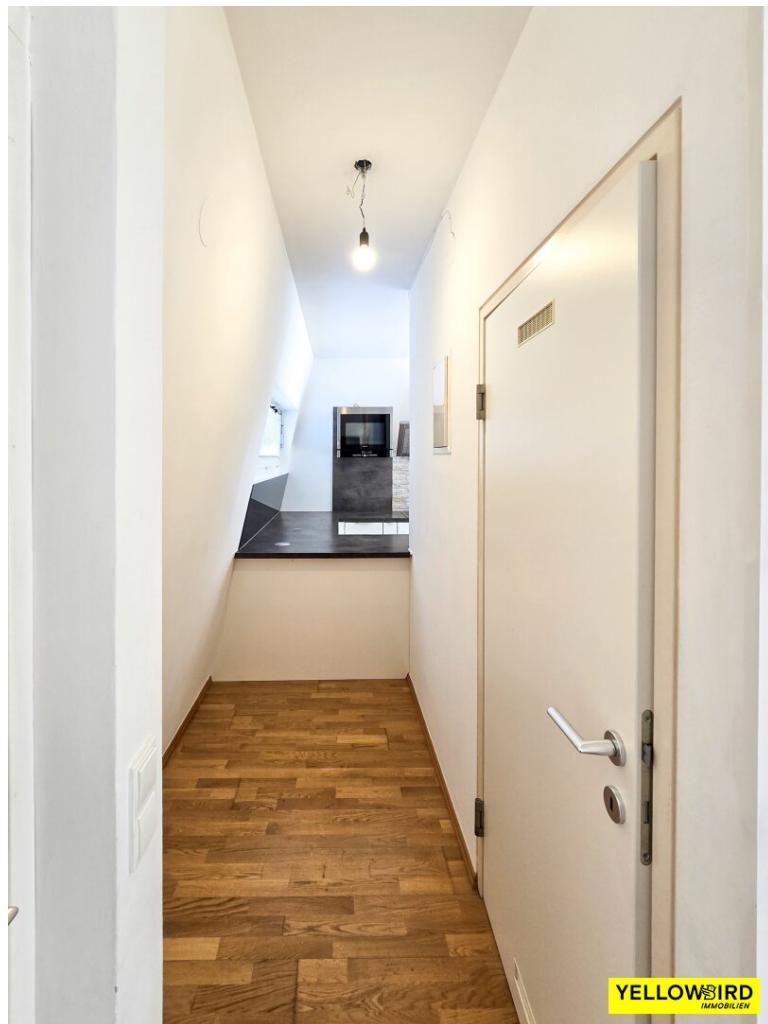


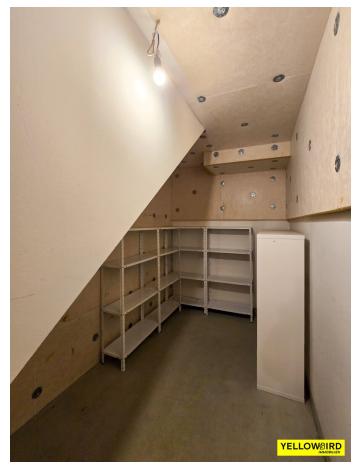
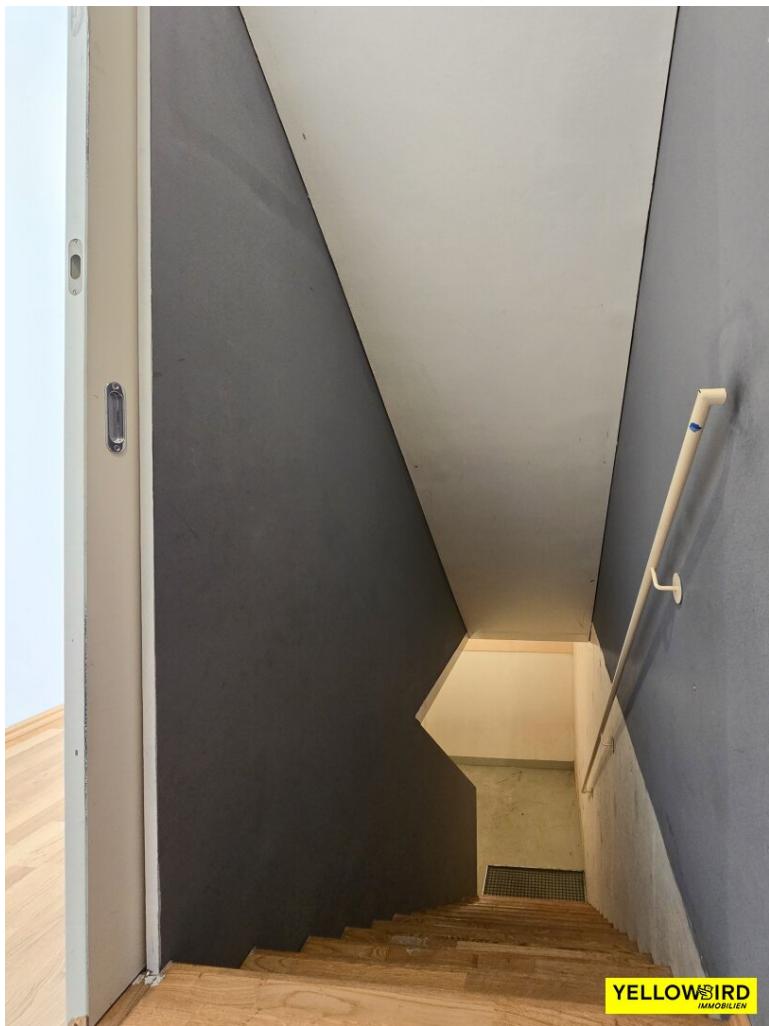




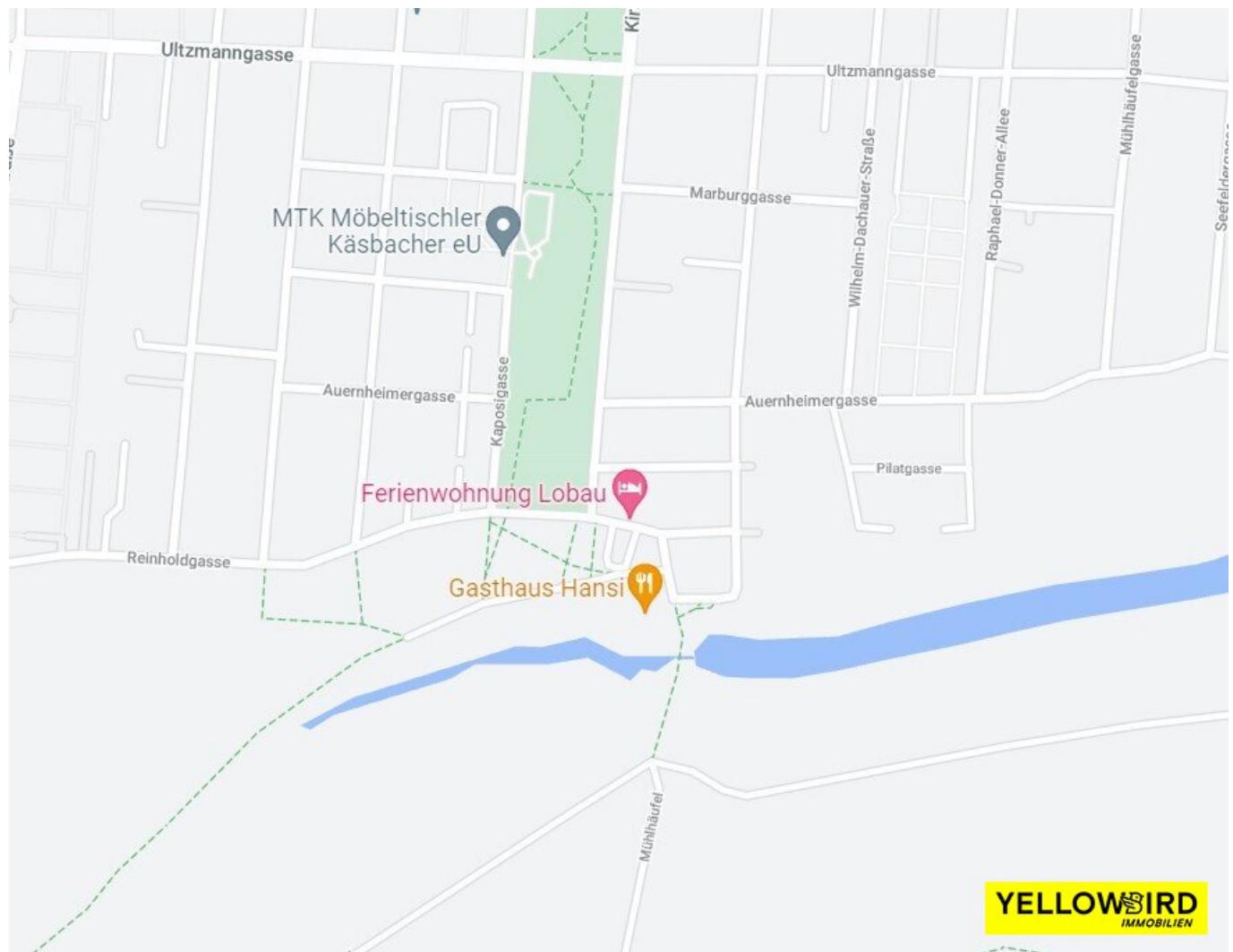


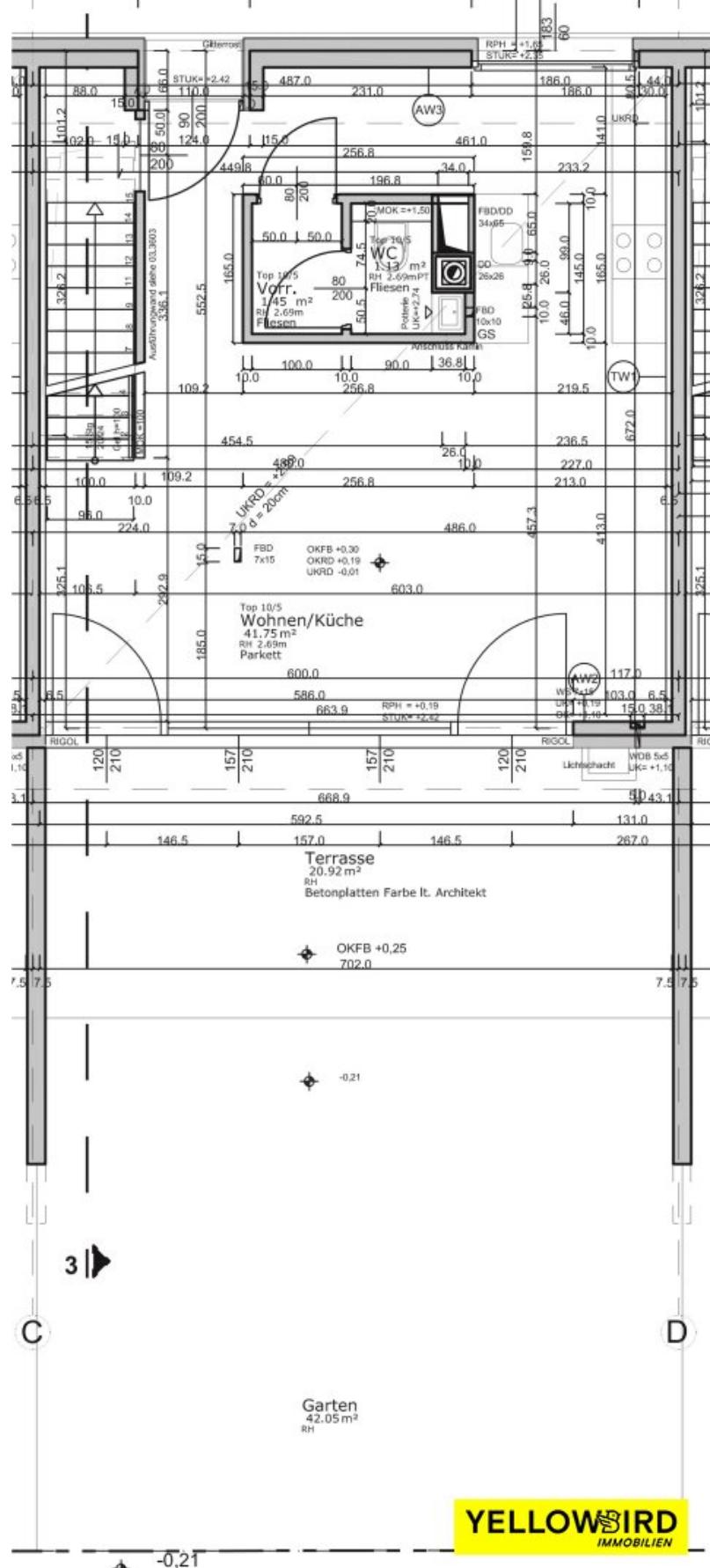


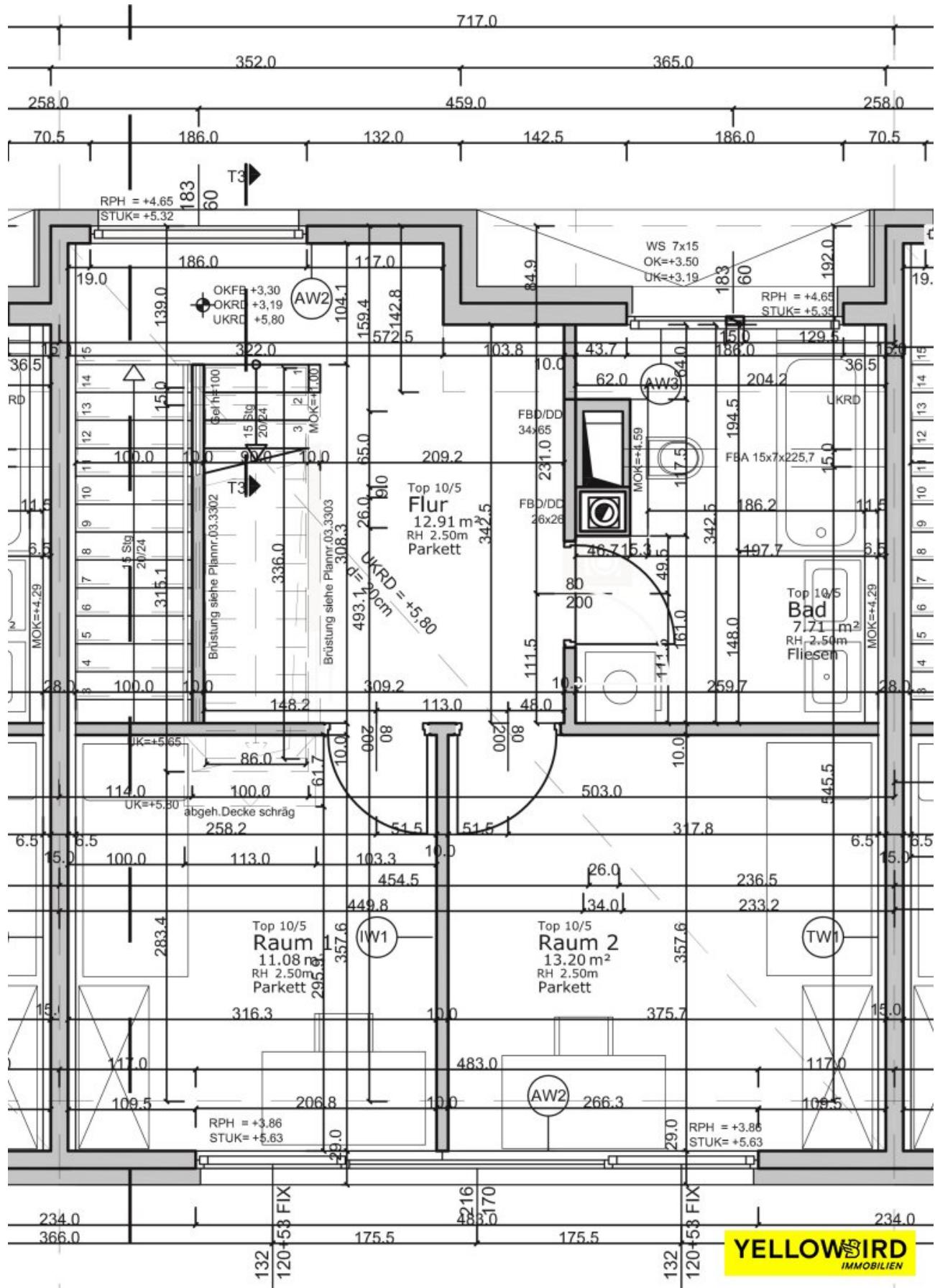




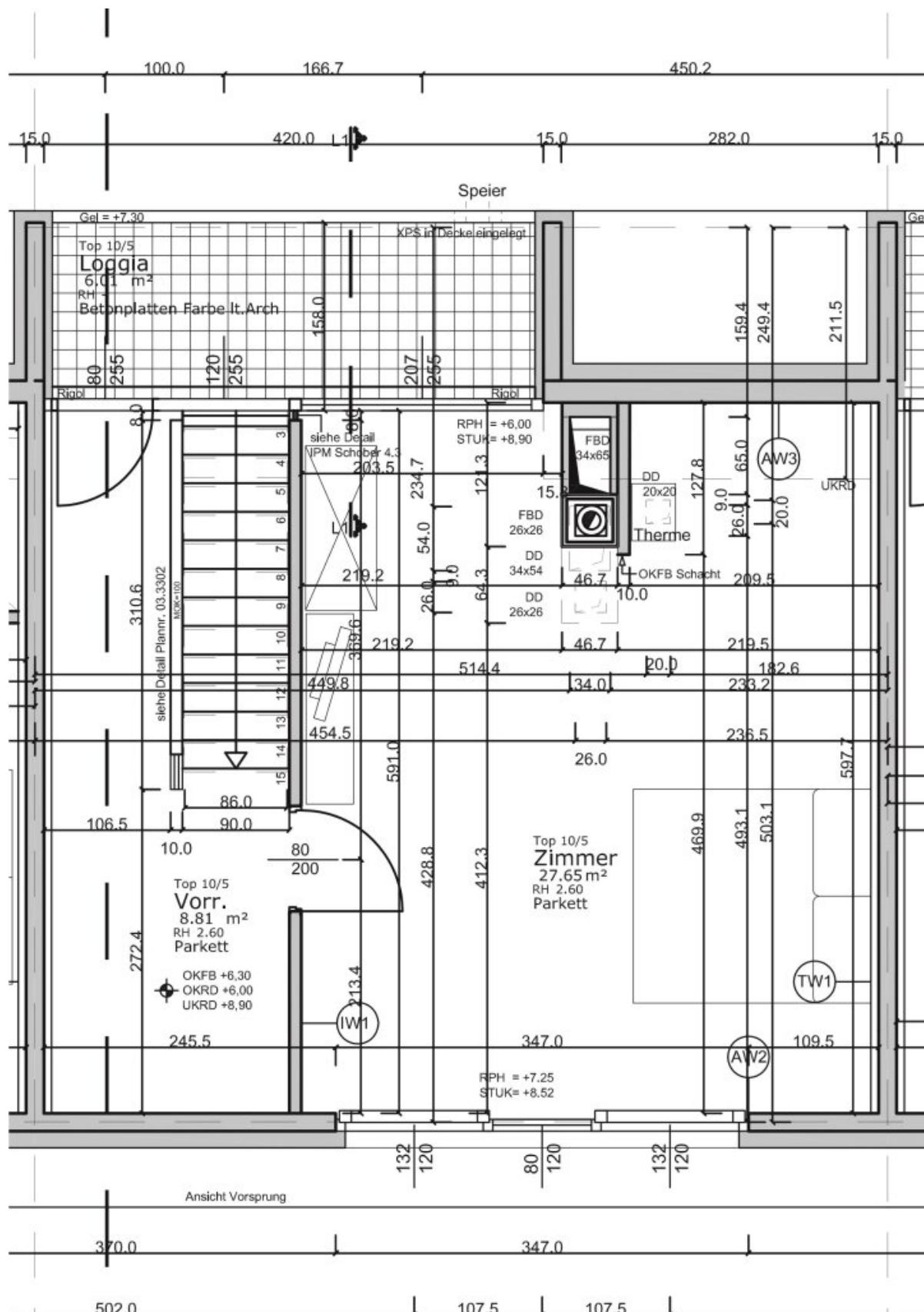


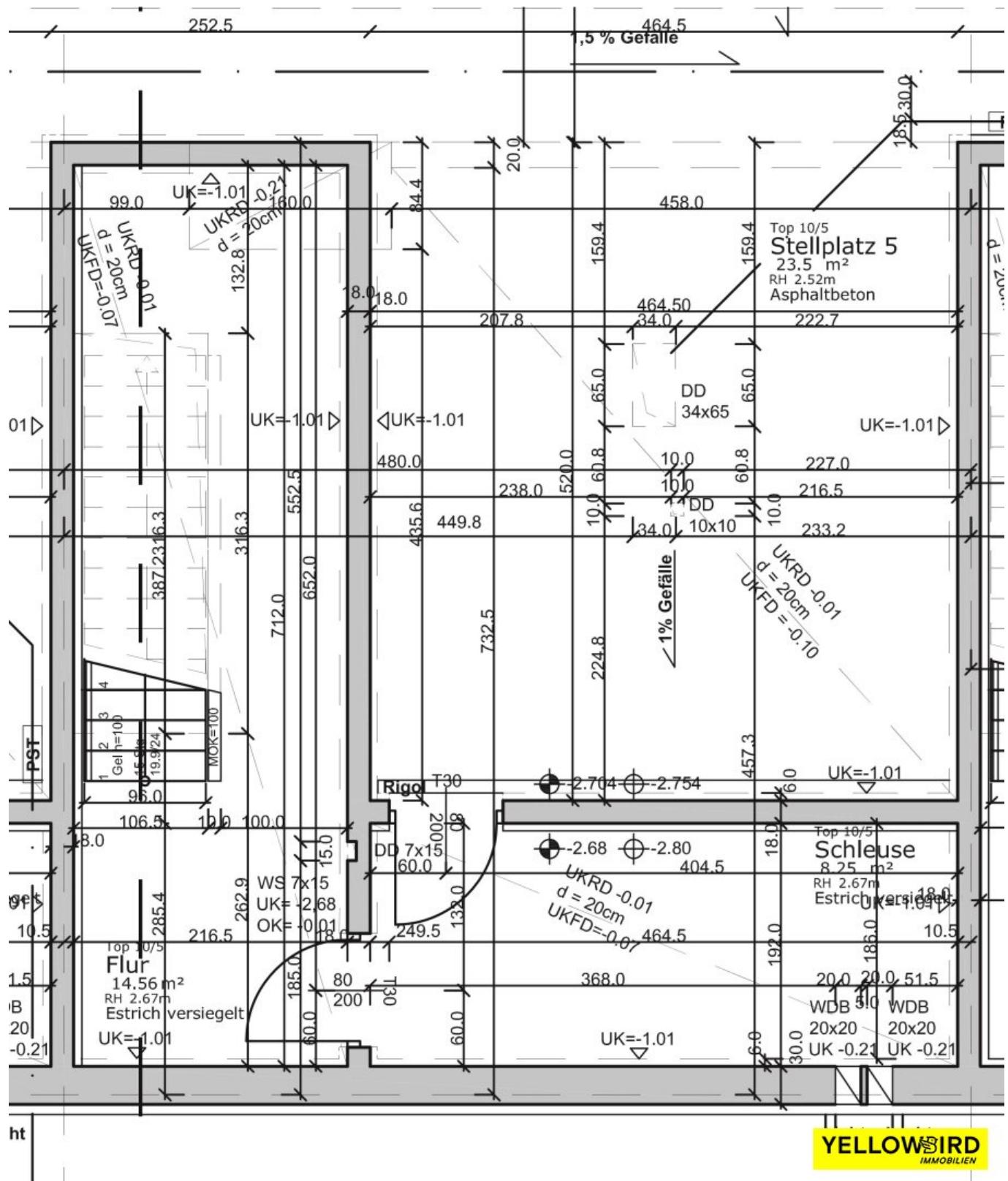






**YELLOWBIRD**  
IMMOBILIEN





**YELLOWBIRD**  
IMMOBILIEN

# Objektbeschreibung

## ATTRAKTIVES REIHENHAUS AUF EIGENGRUND IN ABSOLUTER RUHELAGE VON WIEN 22

DER SOLIDE KUBUSBAU BIETET ZEITGEMÄSSE STANDARDS, EINE SEHR GUTE PLANUNG DER WOHNFLÄCHEN BZW. DER FREIFLÄCHEN. WEITERS EINEN GARAGENSTELLPLATZ UND EINEN SEHR GROSSEN LAGERRAUM IM KG. ABSOLUTE RUHELAGE! ERHOLUNGSGEBIET IN UNMITTELBARER NÄHE!

### INFOS ZUM REIHENHAUS:

- BAUJAHR: 2010
- BEZIEHBAR: ab sofort
- WOHNFLÄCHE: ca. 132 m<sup>2</sup>
- GARTEN: 42 m<sup>2</sup>
- TERASSE: 21 m<sup>2</sup>
- LOGGIA: 6 m<sup>2</sup>
- ZIMMER: 4
- AUFTEILUNG: Wohnküche, 3 Zimmer, 2 AR, 2VR, Flur, Loggia im DG, WC, Bad/WC, Garten, Schleuse, Keller, Garage
- MÖBLIERT: Badezimmer und Küche
- WASCHMASCHINENANSCHLUSS: Ja

- BADEZIMMER: Wanne, Waschbecken, WC
- TOILETTE: Ja, separat
- HEIZUNG: Gas Etagenheizung
- HWB: 46,20 KWH/m<sup>2</sup>a
- VERKEHRSANBINDUNG: Bus

## **HIGHLIGHTS:**

- Eigengrund
- Lobaunähe
- guter Grundriss
- Parkettboden
- alle Räume zentral begehbar
- Orientierung: W
- 22 m<sup>2</sup> Keller - trocken
- Öffentliche Anbindung: Bus
- Leben in der LEBENSWERTESTEN Stadt der Welt

- absolute Ruhelage

**HINWEIS: VIDEOLINK verfügbar!!!**

**KOSTEN:**

- KAUPREIS: EUR 569.000,00,-
- BETRIEBSKOSTEN MONATLICH: EUR 244,61,-
- REPARATURRÜCKLAGE MONATLICH: EUR 172,51,-

**NEBENKOSTEN WELCHE VOM KÄUFER ZU TRAGEN SIND:**

- PROVISION: 3% d. Kaufpreises zzgl. 20% USt.
- KOSTEN DER ERSTELLUNG DES Kaufvertrages
- Grundbucheintragung: 1,1% des Kaufpreises
- Grunderwerbsteuer: 3,5% des Kaufpreises

Haben Sie weitere Fragen oder wünschen eine Besichtigung? - Gleich Kontakt aufnehmen!

In Entsprechung des FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz) und des VRUG (Verbraucherrechte-Richtlinie-Umsetzungsgesetz) ist es uns leider nur mehr möglich Termine nach Erhalt einer schriftlichen Anfrage mit vollständigen Kontaktangaben (Kontaktformular) zu vereinbaren, dies gilt ebenso für die Herausgabe relevanter Informationen wie z.B. der Lage. Sehr gerne sind wir auf diesem Wege bereit, uns um sämtliche Anliegen rasch und kompetent zu kümmern.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber ein wirtschaftliches Naheverhältnis besteht. Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <1.500m  
Klinik <3.000m  
Krankenhaus <4.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.500m  
Höhere Schule <2.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.500m  
Bäckerei <1.500m  
Einkaufszentrum <2.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <3.000m  
Bank <2.000m  
Post <1.500m  
Polizei <2.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <3.000m  
Straßenbahn <3.500m  
Bahnhof <3.000m  
Autobahnanschluss <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap