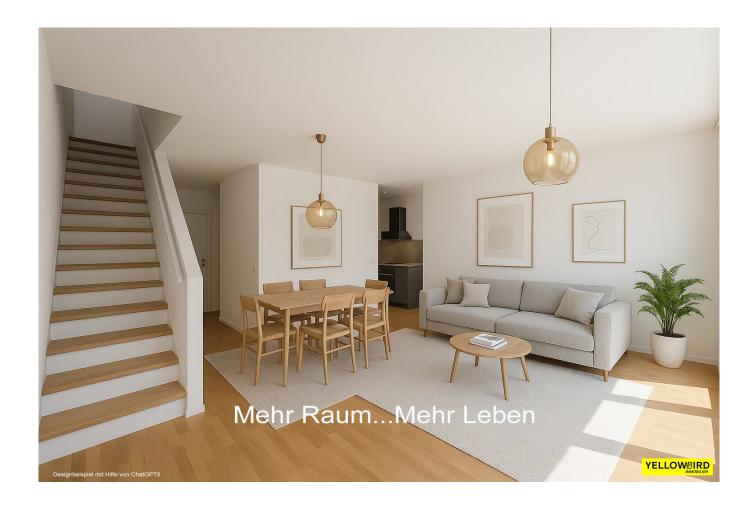
## Geräumiges Reihenhaus auf Eigengrund - absolute Ruhelage - Wien 22



Designbeispiel Wohnküche

Objektnummer: 7311/587

Eine Immobilie von Yellowbird Immobilienmakler GmbH

### Zahlen, Daten, Fakten

Art: Haus - Reihenhaus

Land: Österreich PLZ/Ort: 1220 Wien

Baujahr:2010Alter:NeubauWohnfläche:132,00 m²Gesamtfläche:132,00 m²

Zimmer: 4
Bäder: 1
WC: 2
Terrassen: 1

**Garten:** 42,00 m<sup>2</sup> **Keller:** 22,00 m<sup>2</sup>

Heizwärmebedarf:

B 46,28 kWh / m<sup>2</sup> \* a

Gesamtenergieeffizienzfaktor: B 0,95

 Kaufpreis:
 569.000,00 €

 Betriebskosten:
 175,12 €

 USt.:
 22,24 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

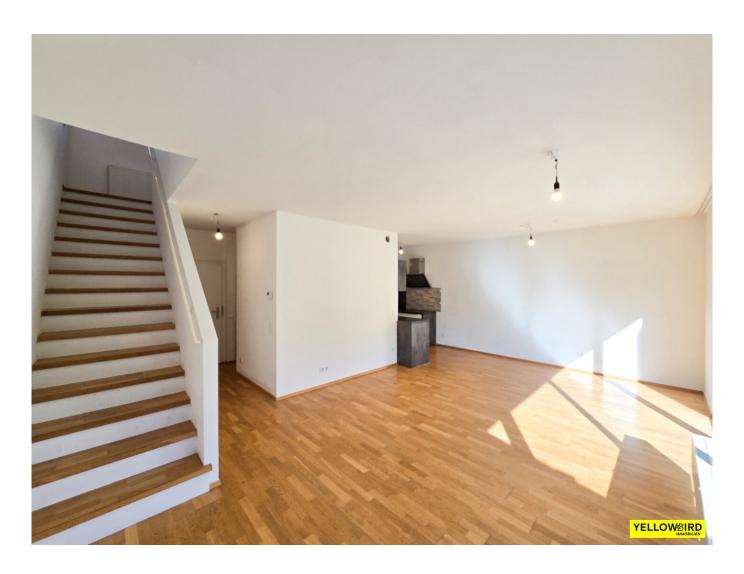
## **Ihr Ansprechpartner**

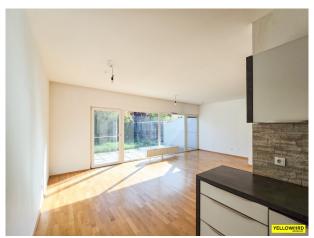
#### Mag. Karl Urban

Yellowbird Immobilienmakler GmbH Schwindgasse 11/3 1040 Wien

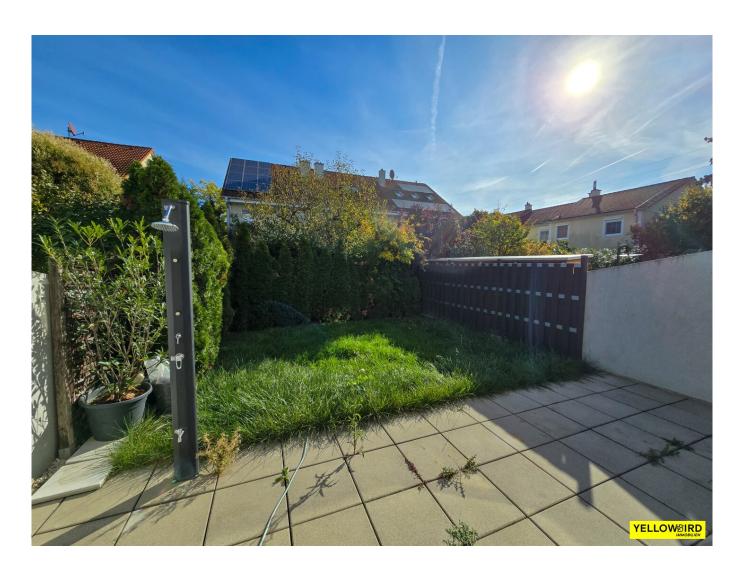
H +436609194843

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



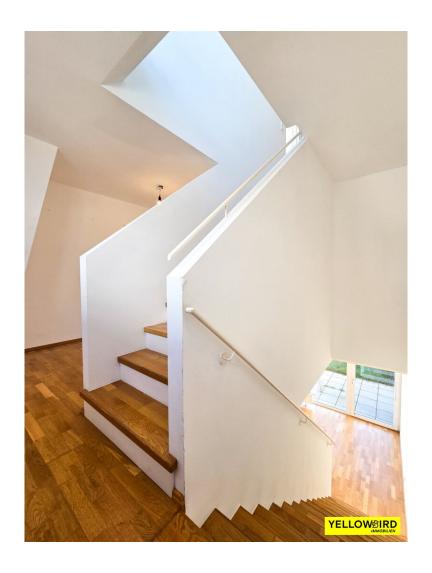
















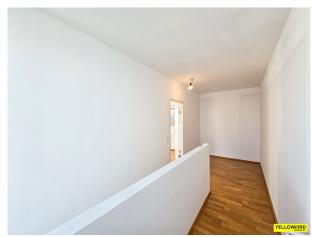


























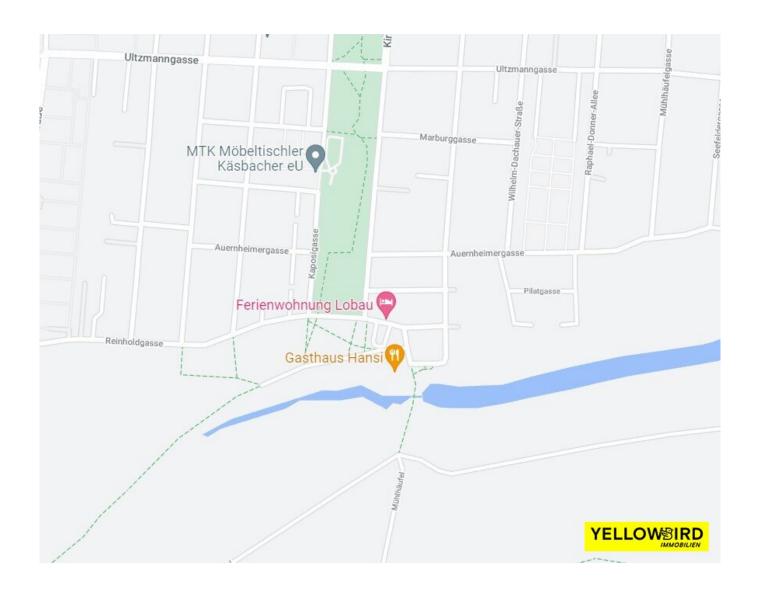


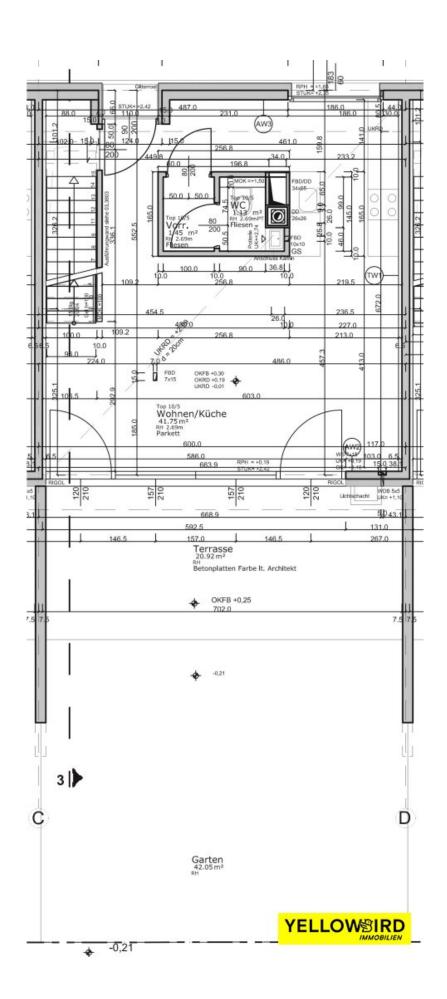


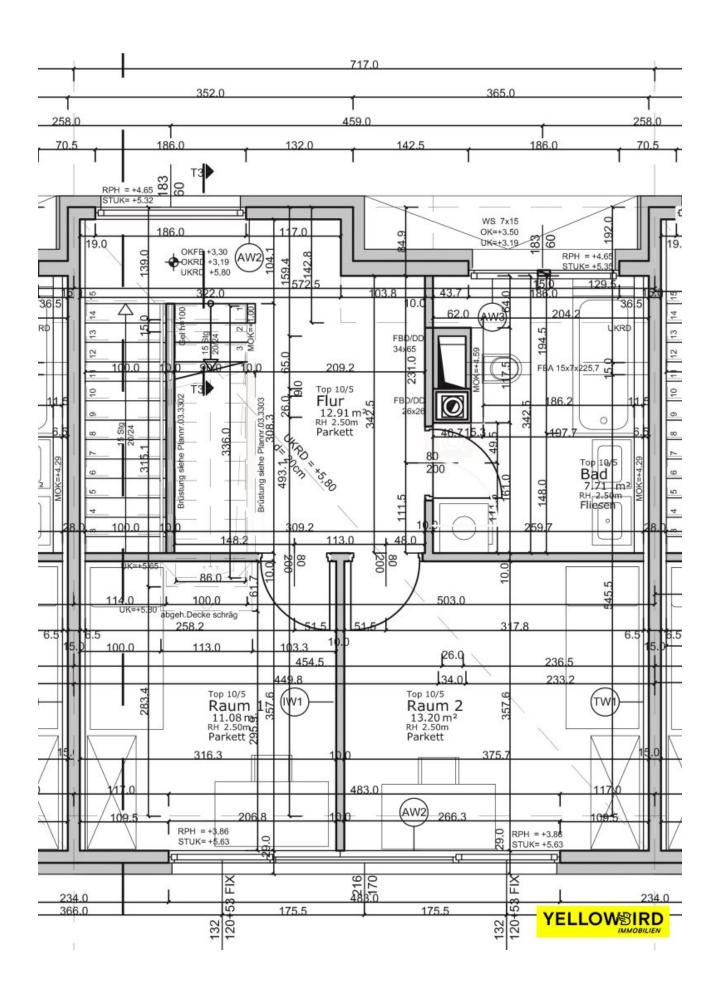


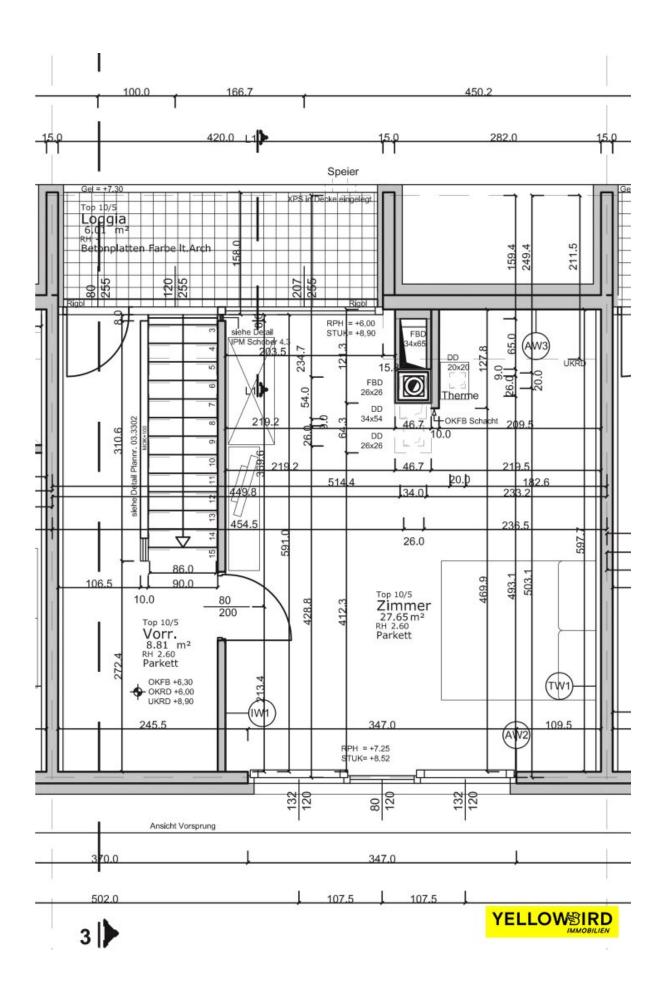


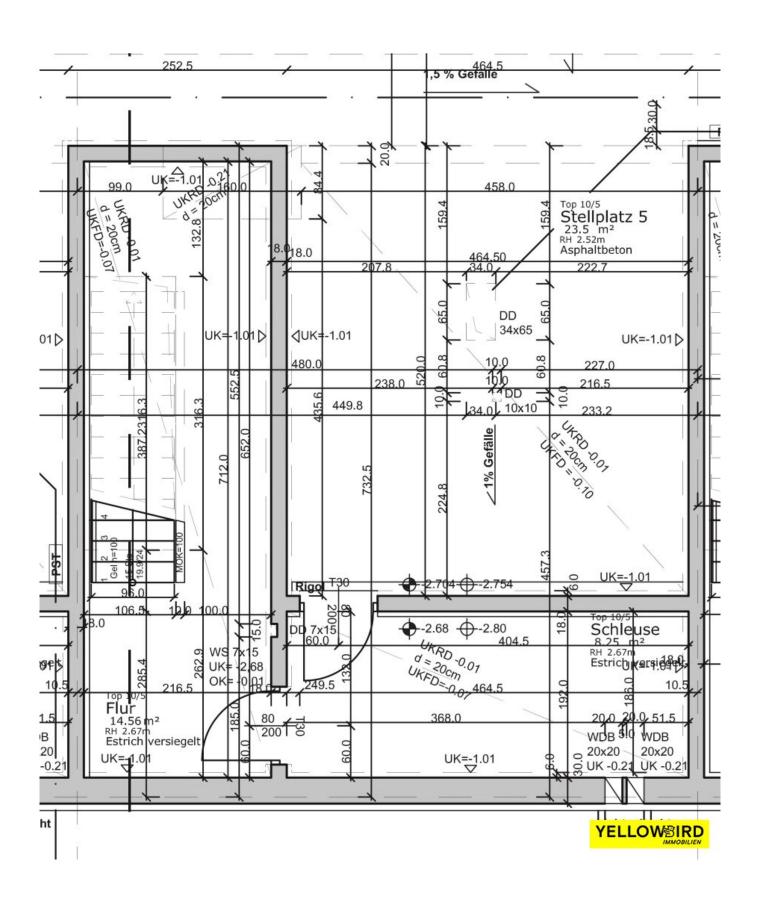












## **Objektbeschreibung**

# 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 m²

• 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 m² Keller trocken
- Öffentliche Anbindung: Bus
- Leben in der LEBENSWERTESTEN Stadt der Welt

• absolute Ruhelage

HINWEIS: VIDEOLINK verfügbar!!!

#### **KOSTEN:**

- KAUFPREIS: 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