++ Jugendstil-Juwel im Wiener Altbau 92 m² um nur € 379.000,- ++3 Zimmer mit großer separaten Küche + Grünblick auf den Baumgartner-Casino-Park UND NÄHE U4 HÜTTELDORF ++

Objektnummer: 1587/64835

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

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1140 Wien,Hietzing
Baujahr:	1900
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	92,00 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 102,04 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,68
Kaufpreis:	379.000,00 €
Betriebskosten:	232,56 €
USt.:	23,26 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Snezana Benes

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

Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt dieses Jugendstil-Juwel im Wiener Altbau 92 m² um nur € 379.000,- im 14. Bezirk BJ 1900.

Die helle 3-Zimmer + separate großräumige Küche, mit Zugang zum Garten, im Altbau Jugendstil besticht durch Ihre wundervollen und großzügigen Räumen, hohe Wände und die großen Fenster welche charakteristisch für Altbauwohnungen sind und viel Helligkeit in die Zimmer bringen.

Die lichtdurchflutete 92m² große Wohnung bildet sich aus früher Top 2 (49,97 m²) und Top 4 (41,20 m²) und ist folgendermaßen aufgeteilt:

Großzügiges Vorzimmer

Große Küche mit Platz für einen Esstisch - verfliest - und Zugang zum Garten

Wohnzimmer 21,95m² - Fischgrätenparkett

1. Schlafzimmer 18,46m² - Fischgrätenparkett

2 . Schlafzimmer 12,56m² - Fischgrätenparkett

Bad mit Badewanne - Fliesen

Separates WC - Fliesen

Eigener Raum (mit Fenster), für die Waschmaschine - Fliesen

Abstellraum mit Fenster

LAGE/INFRASTRUKTUR:

Ein weiteres Highlight dieser Wohnung ist die ausgezeichnete Verkehrsanbindung. In unmittelbarer Nähe finden Sie Bus- und Straßenbahnlinien sowie eine U-Bahn-Station, die es Ihnen ermöglichen, schnell und unkompliziert ins Stadtzentrum oder die umliegenden Bezirke zu gelangen. Auch der Bahnhof ist in wenigen Minuten erreichbar, was Pendlern und Reisenden zugutekommt.

Die Lage dieser Immobilie bietet Ihnen nicht nur eine hervorragende Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz, sondern auch eine Vielzahl an Annehmlichkeiten in der Umgebung. Ob Arzt, Apotheke, Schule oder Kindergarten – alles, was Sie für den Alltag benötigen, ist fußläufig erreichbar. Supermärkte und Bäckereien sorgen dafür, dass Sie sich um Ihre

täglichen Besorgungen keine Gedanken machen müssen.

ENERGIEBEDARF:

HWB 127,1kwh/m²a

Klasse: D

fGEE 2,68

Klasse: E

gültig bis 05.09.2029

Kaufpreis: € 379.000,- geldlasten- und bestandsfrei

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. Desweiteren 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 <2.000m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <2.000m
Höhere Schule <3.500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <3.500m

Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <1.000m

Verkehr
Bus <500m
Straßenbahn <500m
U-Bahn <1.000m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap