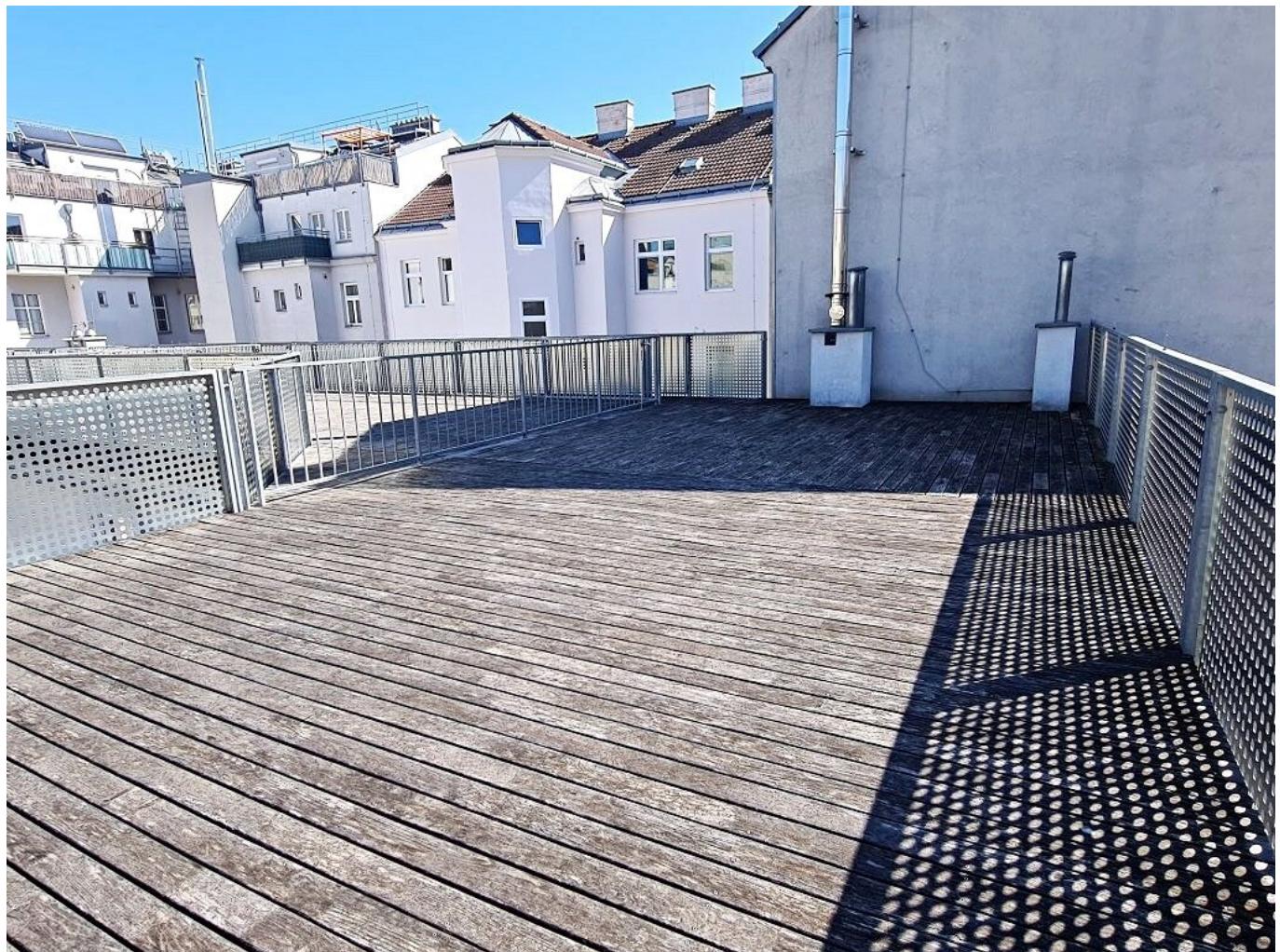


**LORYSTRASSE, 61 m² Neubau mit 80 m² Terrasse,
Wohnküche, 1 Zimmer, Duschbad, Parketten, 1. Liftstock,
U3-Nähe**



Objektnummer: 2237

**Eine Immobilie von ROS REALITÄTEN VERMITTLUNG OG -
TESTACCOUNT**

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse:	Lorystraße
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1110 Wien
Baujahr:	2015
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	61,11 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Keller:	1,53 m ²
Heizwärmebedarf:	B 26,02 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 1,01
Kaufpreis:	299.000,00 €
Betriebskosten:	217,36 €
USt.:	24,40 €
Provisionsangabe:	

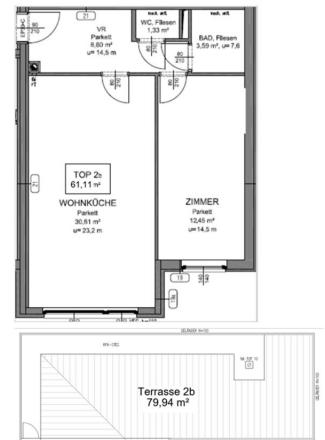
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Alexander Ros

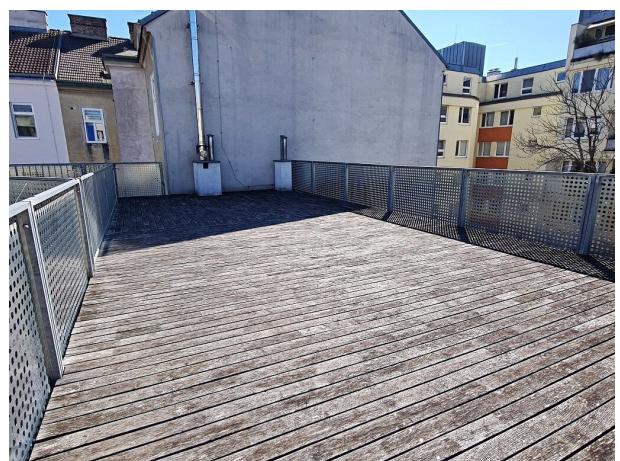
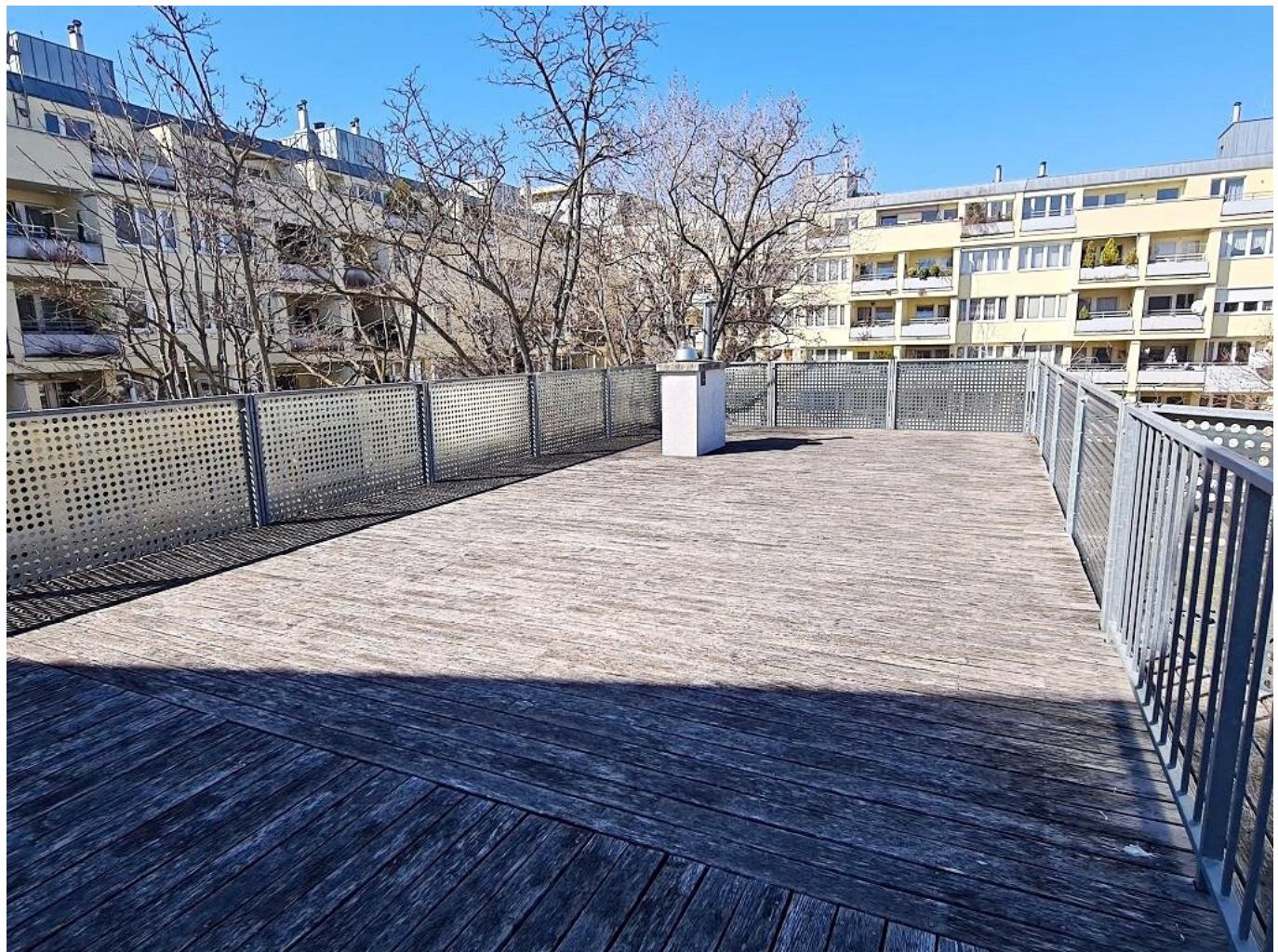
ROS REALITÄTEN OG

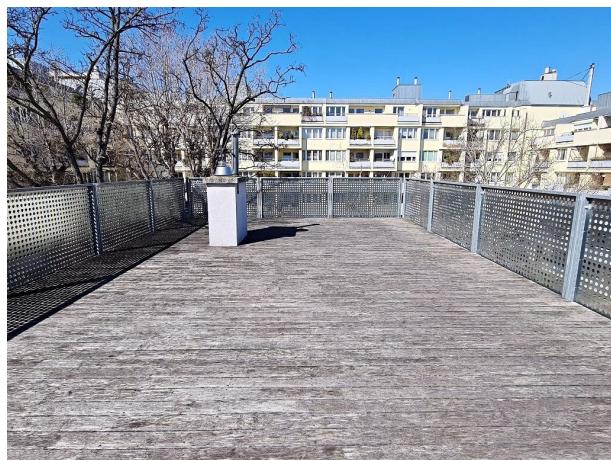
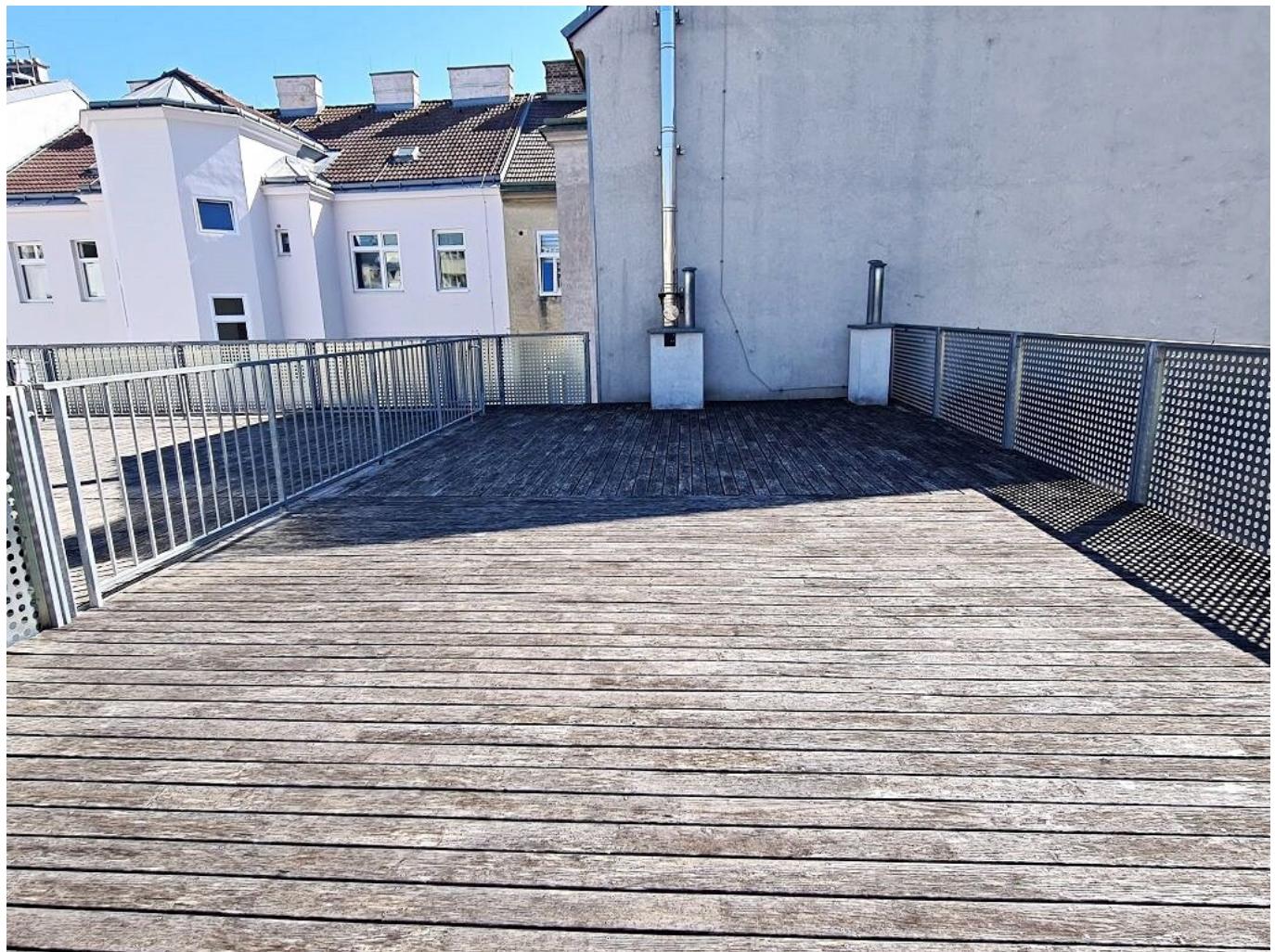










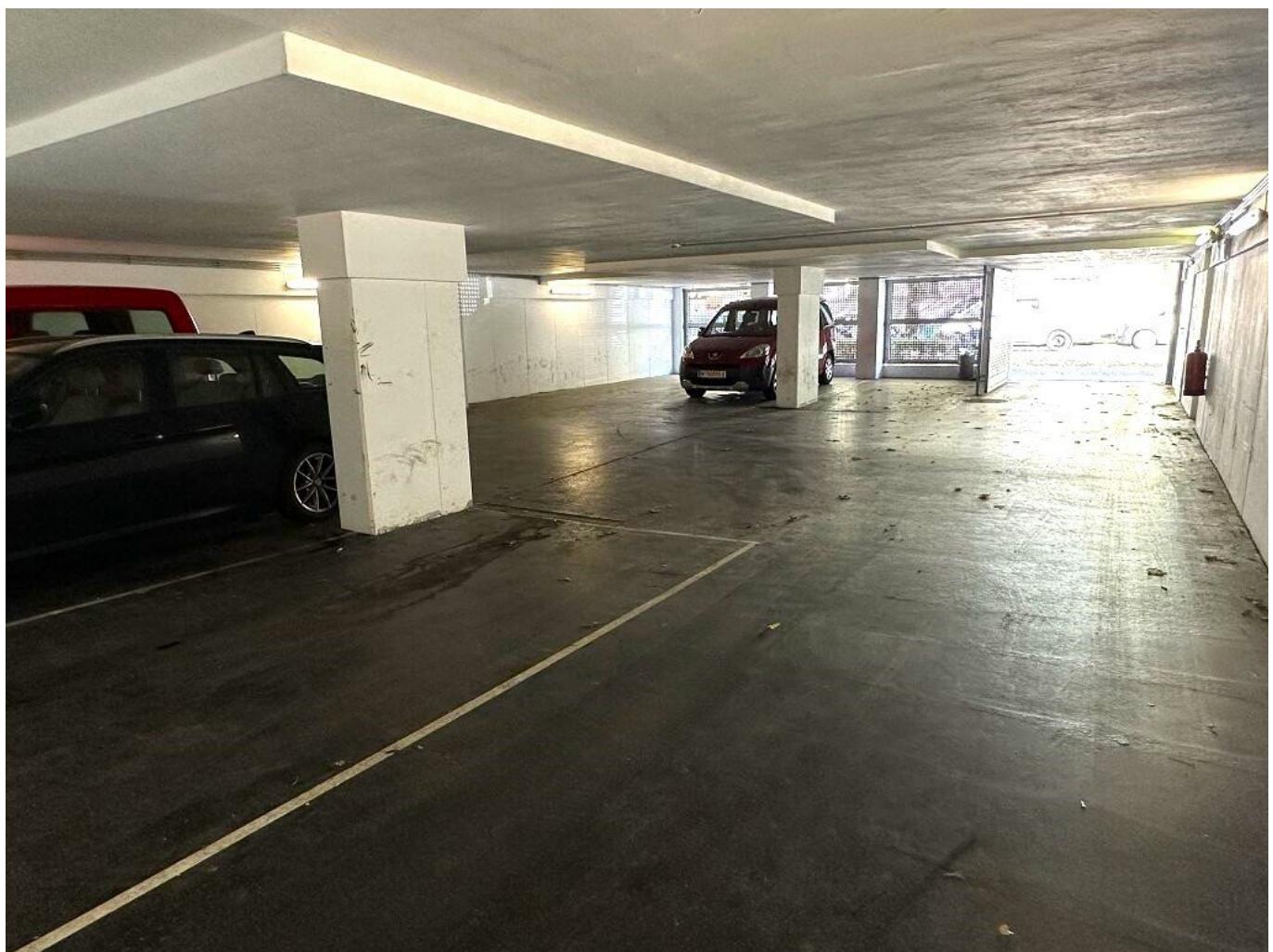






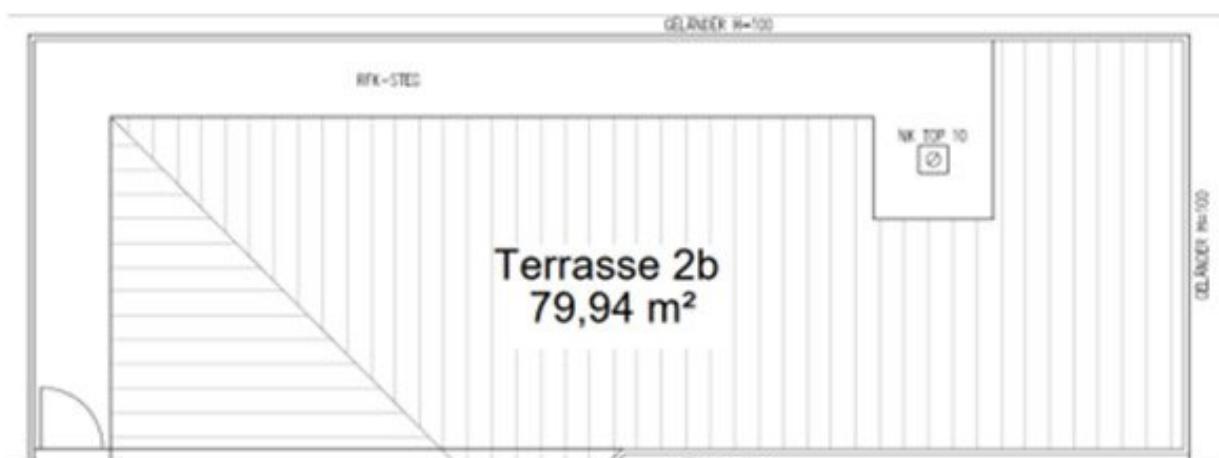
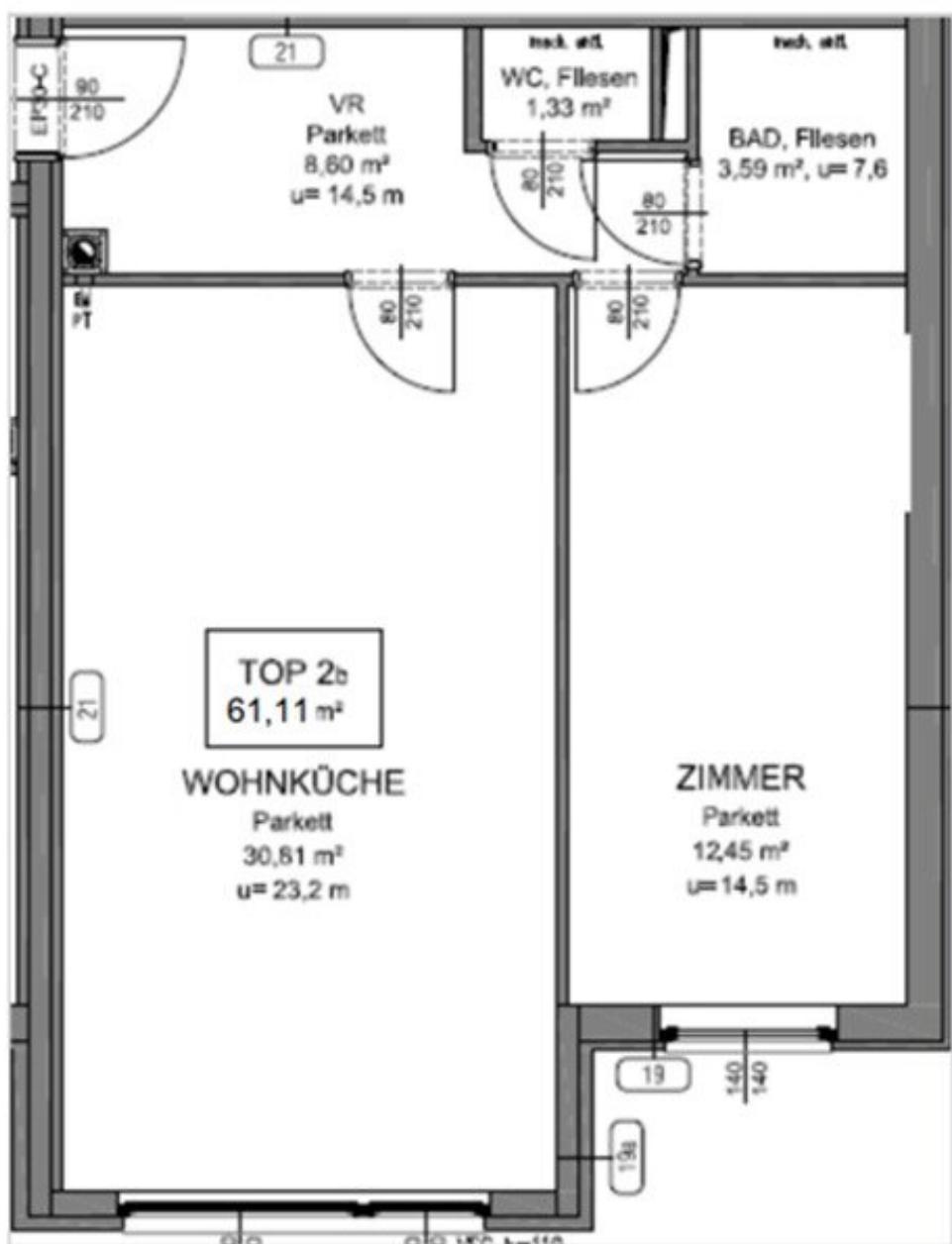












Objektbeschreibung

**IN DER LORYSTRASSE GELANGT DIESE 61,11 m² NEUBAUWOHNUNG
MIT 79,94 m² TERRASSE ZUM VERKAUF!**

Baujahr: 2015

**Vorzimmer, Wohn-Esszimmer mit Kochnische, ca. 79,94 m² Terrasse,
Schlafzimmer, Badezimmer, separates WC und Kellerabteil**

Ausstattung:

- + ca. 79,94 m² Terrasse im 3. OG
- + Küche mit Herd, Dunstabzug, Spüle, Geschirrspüler, Kühlschrank und Kästen
- + Badezimmer mit Dusche, Waschtisch, Waschmaschinenanschluss und Sprossenheizkörper
- + separates WC mit Waschgelegenheit
- + Parketten, Fliesen in den Nassräumen
- + Telekabelfernsehanschluss, Gegensprechanlage
- + Gaszentralheizung
- + Kellerabteil

+ möglicher Tiefgaragenplatz (optional)

+ HWB 26,02 kWh/m2a

Lage

LORYSTRASSE IN DER NÄHE DER U3-STATIONEN ENKPLATZ UND SIMMERING mit bester Infrastruktur des 11. Bezirks (Simmeringer Hauptstraße, Braunhuberpark, Braunhubergasse, Römerstahlgasse, Ehamgasse, Herbortgasse) sowie optimalen Verkehrsverbindungen wie die U3-Stationen Enkplatz und Simmering und die Linien 11, 71, D, 15A, 69A, 72A + 73A. Der Bahnhof Wien-Simmering mit der Verbindung Wien-Bratislava, R 81, REX 8, REX 81 + S80 ist ebenso in unmittelbarer Nähe.

Sonstiges

Kaufpreis - Wohnung: € 299.000,00 lastenfrei

Kaufpreis - Stellplatz: € 25.000,00 lastenfrei (Kauf nicht verbindlich!)

Derzeitiger Mietertrag für den Garagenstellplatz: Nettomiete € 87,50 per Monat

Betriebskosten - Wohnung:

€ 268,36 inklusive Aufzug und 10 % MwSt. per Monat

Betriebskosten - Garage

€ 24,02 inklusive MwSt. per Monat

Die Rücklagen belaufen sich derzeit auf ca. € 0,37 per m² und werden erst seit/ab 03/2024 vorgeschrieben, daher noch keine nennenswerte Gesamtrücklage.

Strom, Heizung, mögliche TV/Internet-Anschlüsse werden gesondert zur Vorschreibung gebracht!

Vermittlungsprovision: 3 % der Barkaufsumme zzgl. 20 % MwSt.,

Die Kosten der Vertragserrichtung und grundbürgerlichen Durchführung sowie Barauslagen und Stempelgebühren trägt der Käufer

Aufgrund des neuen Fernabsatz- und Auswärtsgeschäfte-Gesetzes zur Umsetzung der EU-Verbraucherrechte-RL, ersuchen wir Sie um Ihr Verständnis, dass wir Ihnen die gewünschten Objekt-Unterlagen erst nach Ihrer Bestätigung, dass Sie unser vorzeitiges Tätigwerden wünschen und über Ihre Rücktrittsrechte aufgeklärt wurden, per Mail zusenden können. Bevor Sie die Unterlagen übermittelt bekommen, erhalten Sie eine gesonderte Mail mit dem notwendigen Hinweis. Obige Angaben basieren auf Informationen des Eigentümers. Der guten Ordnung halber möchten wir festhalten, dass im Falle eines Abschlusses mit Ihnen oder einem von Ihnen namhaft gemachten Dritten unser Honorar (lt. Honorarverordnung für Immobilienmakler, BGBI. 262 und 297/1996) 3 % des Kaufpreises zzgl. der gesetzlichen MwSt. beträgt. Es gelten unsere allgemeinen Geschäftsbedingungen. Irrtum vorbehalten. Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die ab 1.12.2012 geltende generelle Vorlagepflicht bereits vorgelegt. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <250m
Apotheke <500m
Klinik <1.250m
Krankenhaus <3.250m

Kinder & Schulen

Schule <250m
Kindergarten <500m
Universität <2.000m
Höhere Schule <2.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <500m

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <750m

Verkehr

Bus <250m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap