+2 Zimmer-Wohnung +separate Küche +1210 Wien in ruhiger Lage um nur € 199.000-,+ ! € 3.200 pro m²! +

Objektnummer: 1587/64845

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

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Baujahr:	1950
Zustand:	Voll_saniert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	61,29 m²
Zimmer:	2
Heizwärmebedarf:	D 106,80 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 7,83
Kaufpreis:	199.000,00 €
Betriebskosten:	121,55 €
USt.:	12,16 €

Provisionsangabe:

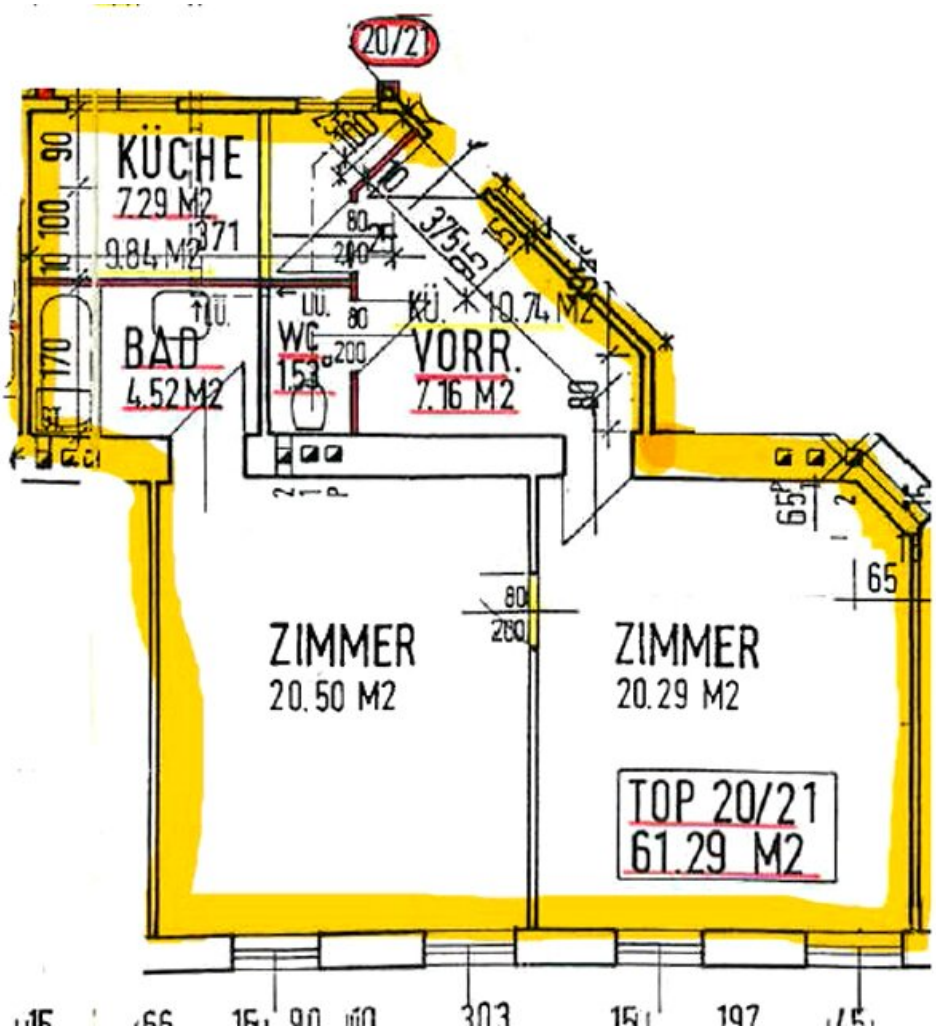
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Snezana Benes

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

T +43 1 810 07 33
H +43 699 11 608 706


20/21
KÜCHE
7.29 M2
9.84 M2
BAD
4.52 M2
WC
1.53
VORR.
7.16 M2
10.74 M2
ZIMMER
20.50 M2
ZIMMER
20.29 M2
TOP 20/21
61.29 M2

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause im Herzen von Wien Diese Wohnung befindet sich in der begehrten Lage des 21. Bezirks, direkt in der 2. Etage eines Mehrfamilienhauses und bietet Ihnen ein komfortables und stilvolles Lebensumfeld.

Mit einer Fläche von 61,29 m² entfaltet diese 2-Zimmer-Wohnung (leichter Umbau auf ein 3tes Zimmer möglich) ihren besonderen Charme und lässt sich optimal nutzen. Der durchdachte Grundriss sorgt dafür, dass Sie jeden Quadratzentimeter in vollen Zügen genießen können.

Die Wohnung ist folgendermaßen aufgeteilt:

+ Vorzimmer 7,16 m²

+ Küche 7,29 m² mit modernen Einbaugeräten (inkl. Herd, Kühlschrank, etc.)

+ helles Wohnzimmer 20,29 m²

+ Schlafzimmer 20,50 m²

+ Badezimmer 4,52 m² mit Dusche ausgestattet

+ WC 1,53 m²

+ Kellerabteil

Der Abstellraum, der zur Wohnung gehört, bietet Ihnen zusätzlichen Stauraum und sorgt dafür, dass Sie Ihre persönlichen Gegenstände ordentlich und übersichtlich unterbringen können. Die massiven Ziegelwände der Wohnung garantieren nicht nur eine hohe Qualität, sondern auch eine angenehme Raumakustik und ein gesundes Wohnklima.

LAGE/INFRASTRUKTUR:

Die Verkehrsanbindung könnte nicht besser sein – egal, ob Sie mit dem Bus oder der Straßenbahn unterwegs sind, die Haltestellen sind in unmittelbarer Nähe. Auch der Autobahnanschluss ist schnell erreichbar, sodass Sie sowohl die Innenstadt als auch die umliegenden Regionen bequem erreichen können. So bleiben Sie flexibel und mobil – ein echter Vorteil in einer lebendigen Stadt wie Wien.

Die Umgebung der Wohnung bietet Ihnen ein hohes Maß an Lebensqualität. Ärzte, Apotheken, Schulen und Kindergärten sind in der Nähe, was besonders für Familien von großem Vorteil ist. Auch Einkaufsmöglichkeiten wie Supermärkte und Bäckereien befinden sich in der direkten Umgebung und sorgen dafür, dass Sie alles für den täglichen Bedarf schnell und unkompliziert erreichen können.

Der **Kaufpreis von 199.000,00 €** macht diese Wohnung zu einer attraktiven Gelegenheit für all jene, die in die Wiener Immobilienlandschaft investieren möchten oder auf der Suche nach einem neuen Zuhause sind. Lassen Sie sich diese Chance nicht entgehen!

Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin! Entdecken Sie die Vorzüge dieser einzigartigen Wohnung und überzeugen Sie sich selbst von ihrem besonderen Flair und den zahlreichen Möglichkeiten, die sie Ihnen bietet. Wir freuen uns darauf, Ihnen Ihr neues Zuhause vorstellen zu dürfen!

monatliche Vorschreibung:

Betriebskosten: € 121,55 + 10% USt. € 12,16

Reparaturrücklage: € 64,54

---

gesamt Brutto € 198,25

Reparaturrücklagenstand per 31.12.2024 € 38.644,28,-

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

E-Mail: 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. 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 <1.000m
Apotheke <500m
Klinik <1.500m
Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.500m
Höhere Schule <500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.500m

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

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <1.500m
Straßenbahn <1.000m
Bahnhof <1.500m
Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap