

## **Verkauf mit Wohnrecht/ Investchance/ 3 Zimmer+Loggia in 1030 Wien**



**Objektnummer: 2312**

**Eine Immobilie von RE/MAX Trend**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1030 Wien
<b>Wohnfläche:</b>	105,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	108,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 80,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 2,48
<b>Kaufpreis:</b>	250.000,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	2.314,81 €
<b>Betriebskosten:</b>	157,74 €
<b>USt.:</b>	18,03 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Bernhard Jakob**

RE/MAX Trend  
Landstrasser Hauptstraße 107  
1030 Wien

T +43 676 841 54 33 00

H +43 676 841 543 300













**RE/MAX**  
Trend



-----

## Objektbeschreibung

Diese wunderschöne Wohnung befindet sich in der begehrten Lage des 3. Bezirks, nur wenige Minuten vom Stadtzentrum entfernt. Hier erwarten Sie nicht nur eine großzügige Fläche von 105m<sup>2</sup>+ Loggia, sondern auch eine perfekte Verkehrsanbindung und zahlreiche Annehmlichkeiten in unmittelbarer Nähe.

Die 4. Etage garantiert eine angenehme Wohnqualität.

Zusätzlich steht ein Schrankraum und eine verglaste Loggia zur Verfügung.

Die Wohnung wird mittels einer Gas-Etagenheizung beheizt. Somit sind Sie unabhängig von zentralen Heizungsanlagen und können die Heizkosten individuell steuern.

Doch nicht nur die Wohnung selbst überzeugt, sondern auch die Lage ist ein wahrer Traum. Die ausgezeichnete Verkehrsanbindung ermöglicht es Ihnen, innerhalb kürzester Zeit ins Stadtzentrum zu gelangen. Bus, U-Bahn, Straßenbahn und Bahnhof sind in unmittelbarer Nähe und bringen Sie schnell und bequem an Ihr Ziel. Auch für Pendler ist diese Wohnung ideal gelegen, da der Hauptbahnhof nur wenige Minuten entfernt ist.

In der Umgebung finden Sie alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Egal ob Arzt, Apotheke, Klinik, Krankenhaus, Schule oder Kindergarten – alles ist in kurzer Zeit zu erreichen. Auch für Bildungsmöglichkeiten ist gesorgt, denn in der Nähe befinden sich eine Universität sowie verschiedene Schulen. Für den Einkauf stehen Ihnen Supermärkte, Bäckereien und ein Einkaufszentrum zur Verfügung – hier bleiben keine Wünsche offen.

Diese Wohnung bietet Ihnen somit nicht nur ein gemütliches Zuhause, sondern auch eine perfekte Infrastruktur für ein komfortables und unbeschwertes Leben.

### **Aufteilung:**

Flur 4,37m<sup>2</sup>

Wohnzimmer 43,10m<sup>2</sup>

Küche 4,16m<sup>2</sup>

Bad 7,95m<sup>2</sup>

Vorraum 3,60m<sup>2</sup>

WC 3,88m<sup>2</sup>

Zimmer 17,00m<sup>2</sup>

Zimmer 15,50m<sup>2</sup>

Schrankraum 12,00m<sup>2</sup>

Loggia 4,50m<sup>2</sup>

**Achtung: Diese Wohnung wird mit einem lebenslangen Wohnrecht für die aktuelle Eigentümerin verkauft.**

#### **Infrastruktur:**

Nur wenige Gehminuten von Wien Mitte und dem Arenbergpark entfernt, bietet das Objekt höchsten Wohnkomfort in zentraler Lage. Durch die Nähe zur Straßenbahn O, U-Bahn (U3, U4) bzw Schnellbahn (Rennweg) ist nicht nur die öffentliche Verkehrsanbindung gegeben, auch zahlreiche Einkaufs- und Freizeitmöglichkeiten sind fußläufig zu erreichen.

Die Infrastruktur lässt keine Wünsche offen. Von den Supermärkten und Fachgeschäften aller Art, bis hin zu Kindergärten, öffentlichen Schulen sowie private Bildungseinrichtungen wie das Sacre Coeur Wien, reicht das Angebot in Gehdistanz.

#### **Finanzierung:**

Sie wollen sich das Angebote einholen und das mühsame Vor- und Nachteile analysieren ersparen? **Wir haben Finanzierungspartner**, die gerne als Vermittler zwischen Ihnen und verschiedenen Banken agieren. Diese holen für Sie Angebote ein, vergleichen, verhandeln und zeigen Ihnen die Optionen, die Ihren Anforderungen entsprechen und die besten Konditionen aufweisen. Sie haben somit mehr Möglichkeiten.

#### **Anfragen:**

Wir bitten um Beachtung, dass wir aufgrund unserer Nachweispflicht gegenüber unseren Auftraggebern ausschließlich Anfragen unter Angabe Ihrer vollständigen Daten (Name, Anschrift, Tel. Nr. e - mail Adresse) bearbeiten können. Weiters weisen wir darauf hin, dass wir strikt nach den seit Juni 2014 geltenden FAGG Richtlinien arbeiten.

Wir informieren Sie darüber, dass wir bei diesem Objekt eine Doppelmaklertätigkeit ausüben. (§ 5 Abs. 3 MaklerG).

#### **Nebenkosten:**

3,5% Grunderwerbsteuer

1,1% Grundbuchseintragung

3,0 % Vermittlungsprovision zzgl. 20% MwSt.

Vertragserrichtung nach Vereinbarung

Es wird darauf hingewiesen, dass die angeführten Daten auf Informationen des Abgebers oder Dritten (z.B. Behörden) beruhen, sodass für die Richtigkeit keine Gewähr übernommen werden kann!

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap