

# **BESTLAGE I SANIERUNGSBEDÜRFTIG I NUSSDORF I Stilaltbau**



...diese Opulenz könnten Sie jeden Tag erleben...

Dessign erstellt mit Hilfe von ChatGPT5

**YELLOWBIRD**  
IMMOBILIEN

Wohnzimmer Designvorschlag

**Objektnummer: 7311/607**

**Eine Immobilie von Yellowbird Immobilienmakler GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1190 Wien
<b>Zustand:</b>	Sanierungsbedürftig
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	88,65 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	88,65 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	88,65 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	2,50 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	499.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	194,53 €
<b>USt.:</b>	19,45 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

17.964,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Karl Urban**

Yellowbird Immobilienmakler GmbH  
Schwindgasse 11/3  
1040 Wien



YELLOWBIRD  
IMMOBILIEN



YELLOWBIRD  
IMMOBILIEN



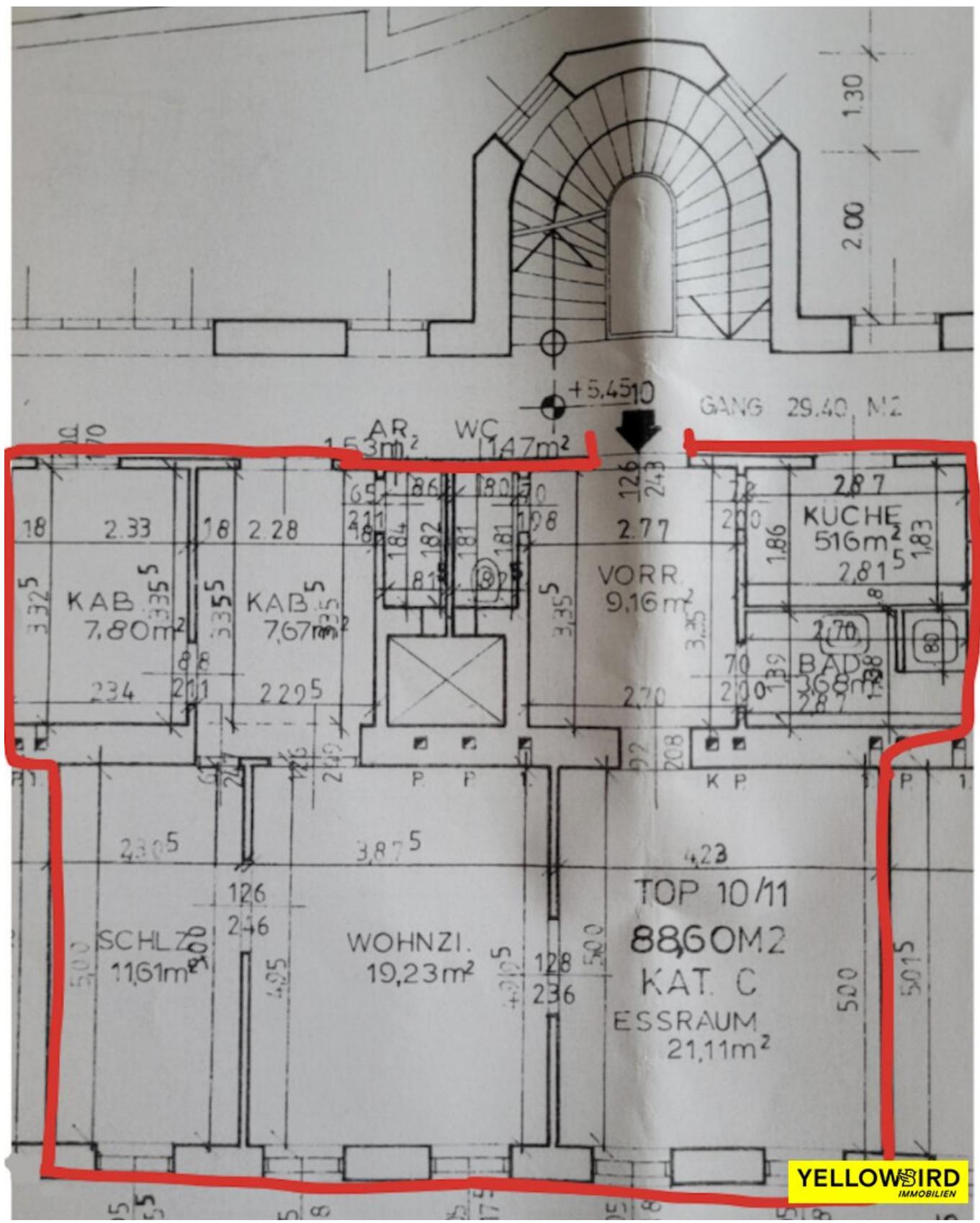
YELLOWBIRD  
IMMOBILIEN











# Objektbeschreibung

## "Traumhafte, sanierungsbedürftige 3 1/2 Zimmer Wohnung direkt in Nussdorf"

Die Wohnung liegt in einer ruhigen Sackgasse, in einer der begehrtesten Lagen des 19ten Bezirks.

Gerne legen wir Ihnen ein Sanierungsangebot einer Konz. Baufirma bei, damit Sie die Kosten der Sanierung in Ihre Überlegungen einfließen lassen können.

Das Haus verfügt über KEINEN Lift.

### HIGHLIGHTS:

- 3 helle, ruhige Zimmer
- 2 Kabinette
- 1 AR
- Sehr gute Grundsubstanz für eine hochwertige Sanierung
- SW-Ausrichtung
- Straßenbahnstation 100m Luftlinie
- Nussdorfer Bestlage

### HINWEIS: VIDEOLINK VERFÜGBAR!

### INFOS ZUR WOHNUNG:

- STOCKWERK: 1. OG

- BAUJAHR: Jahrhundertwende
- WOHNFLÄCHE: ca. 88,6 m<sup>2</sup>
- ZIMMER: 3 1/2
- LIFT: NEIN
- BADEZIMMER: Badewanne, Dusche und Waschbecken
- TOILETTE: Ja, eine separate Toilette
- HEIZUNG: Gas
- VERKEHRSANBINDUNG: Straßenbahnlinie D

#### **KOSTEN:**

- KAUFPREIS: EUR 499.000.-

#### **NEBENKOSTEN WELCHE VOM KÄUFER ZU TRAGEN SIND:**

- Provision: 3% d. Kaufpreises zzgl. 20% USt. (EUR 14.970- zzgl. 20% USt.)
- Vertragserrichtung: DLA Piper
- Grundbucheintragung: 1,1% des Kaufpreises

- Grunderwerbsteuer: 3,5% des Kaufpreises

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.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende 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 <1.000m  
Krankenhaus <2.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap