

**Dornröschen ist wach. Traumwohnung in Bestlage 1. Bezirk.**



Schlafzimmer

**Objektnummer: 1609/43111**

**Eine Immobilie von RE/MAX First - REM Immobilienmakler GmbH & Co KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

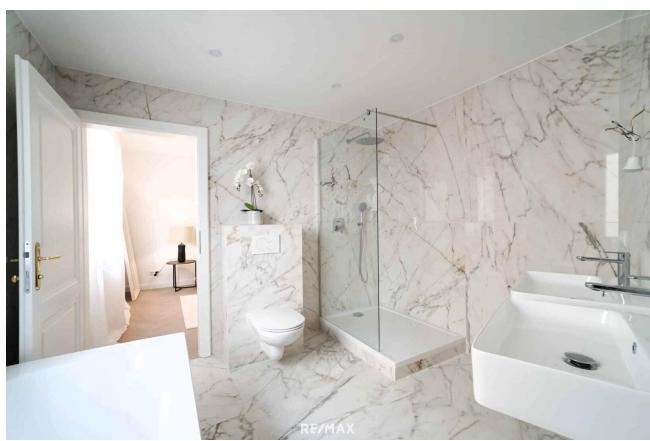
<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1010 Wien
<b>Baujahr:</b>	1967
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	124,90 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4,50
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 68,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,37
<b>Kaufpreis:</b>	1.798.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	206,85 €
<b>USt.:</b>	23,94 €
<b>Provisionsangabe:</b>	3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Ing. Carsten Mähler**

RE/MAX First - REM Immobilienmakler GmbH & Co KG  
Hietzinger Hauptstraße 22/D/ 2. Stock/ 9  
1130 Wien



## Objektbeschreibung

So neu und so schön aufgeteilt, finden Sie selten eine Wohnung inmitten der Stadt; zudem in so guter Lage.

Trotz direkter Nähe zum Stephansplatz / -dom ist diese ruhig gelegen und sucht seinesgleichen.

Alles in dem Objekt wurde hochwertig und neu saniert. Weiters wurde eine neue Raumaufteilung hergestellt, die es im großen Maß an Wohlbefinden nicht fehlen lässt!

Große und zur Ansehnlichkeit mit "Staging Inventar" ausgestattete Räume lassen Sie eine Vorstellung davon bekommen, wie Sie es sich hier gemütlich machen können.

Böden aus Holzparkett, in den Nassräumen hochwertige Fliesen, Erneuerung aller Elektroleitungen, wie auch der Installationen und sämtlicher Sanitär- & Baderaumeinrichtungen sowie 2 Abstellräume mit nagelneuen Einbauküsten, die sich angenehm in die Räume einfügen.

Lassen Sie sich von mir davon überzeugen, dass dies Ihre lang gesuchte Traumimmobilie ist.

Terminvereinbarungen unter: + 43 664 211 48 10, Ing. Carsten Mähler / RE/MAX-First.

Durch die Zentrumslage ist alles für Freizeit, Kultur, Freunde treffen, Beruf sowie zum Shoppen direkt in der Umgebung zu finden und viel mehr.

Öffentliche Anbindungen sind mit den U-Bahnlinien 1 & 3 am Stephansplatz um die Ecke und

U4 am Schwedenplatz, bestens gegeben.

Buslinien für kurze Wege 1A, 2A und 3A ebenso ums Eck.

Nebenkosten bei Kauf:

3,5% Grunderwerbsteuer; 1,1% Grundbucheintrag; ca. 1-3% zuzügl. Ust. für den Notar / Vertragserrichtung; 3% Vermittlungsprovision zuzügl. Ust. die bei Annahme des Kaufanbots direkt fällig wird (Begleitung bis zur KV Unterzeichnung und Übergabe selbstverständlich inkl.), ggf. Finanzierungskosten und Gebühren der Bank oder des Kreditinstitutes, sofern erforderlich.

Doppelmaklertätigkeit:

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

wirtschaftliches Naheverhältnis:

Wir weisen darauf hin, dass wir mit dem Abgeber in ständiger Geschäftsbeziehung stehen und ein wirtschaftliches und familiäres Naheverhältnis vorliegt.

(30b Abs 1 KschG und §6 Abs. 4 MaklerG).

Alle Angaben beruhen auf Informationen des Eigentümers sowie der Hausverwaltung und sind ohne Gewähr.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <1.000m  
Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <500m  
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 <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap