

**LEER | sanierungsbedürftig | 1 Zimmer + separate Küche**



**Objektnummer: 7311/636**

**Eine Immobilie von Yellowbird Immobilienmakler GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                   |
|--------------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung - Erdgeschoß              |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                        |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 1160 Wien                         |
| <b>Baujahr:</b>                      | 1891                              |
| <b>Zustand:</b>                      | Sanierungsbedürftig               |
| <b>Alter:</b>                        | Altbau                            |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 32,78 m <sup>2</sup>              |
| <b>Nutzfläche:</b>                   | 32,78 m <sup>2</sup>              |
| <b>Gesamtfläche:</b>                 | 32,78 m <sup>2</sup>              |
| <b>Zimmer:</b>                       | 1                                 |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                                 |
| <b>WC:</b>                           | 1                                 |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | F 209,60 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | F 3,76                            |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 99.000,00 €                       |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 109,80 €                          |
| <b>USt.:</b>                         | 10,98 €                           |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                                   |

3.564,00 € inkl. 20% USt.

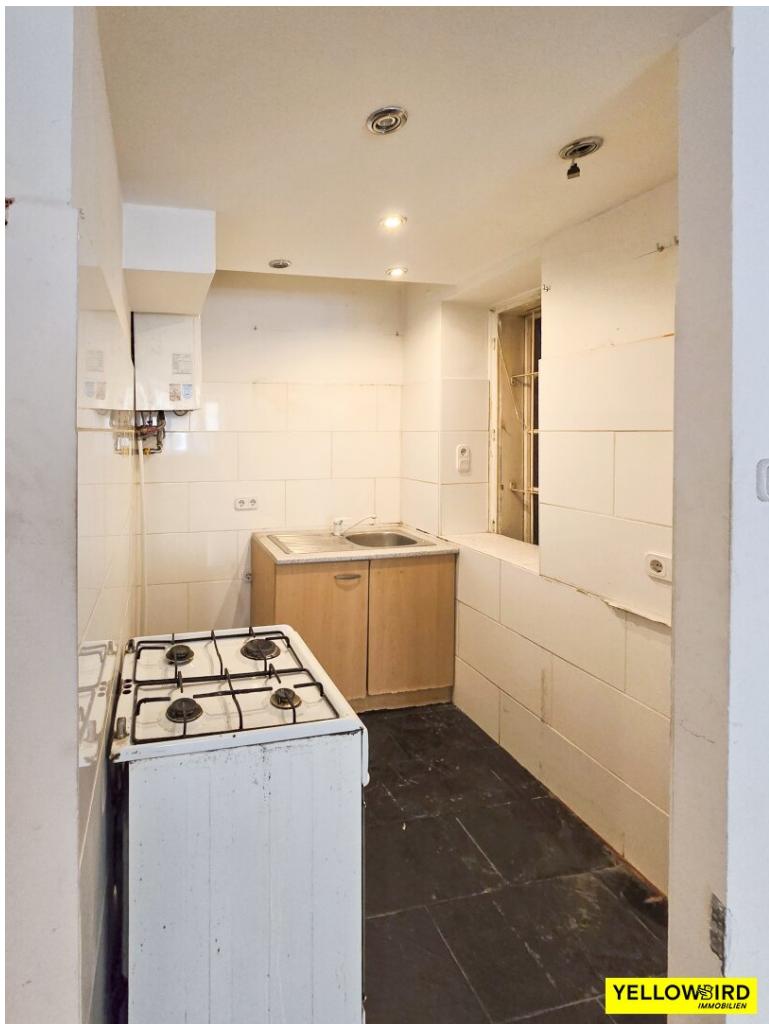
## Ihr Ansprechpartner

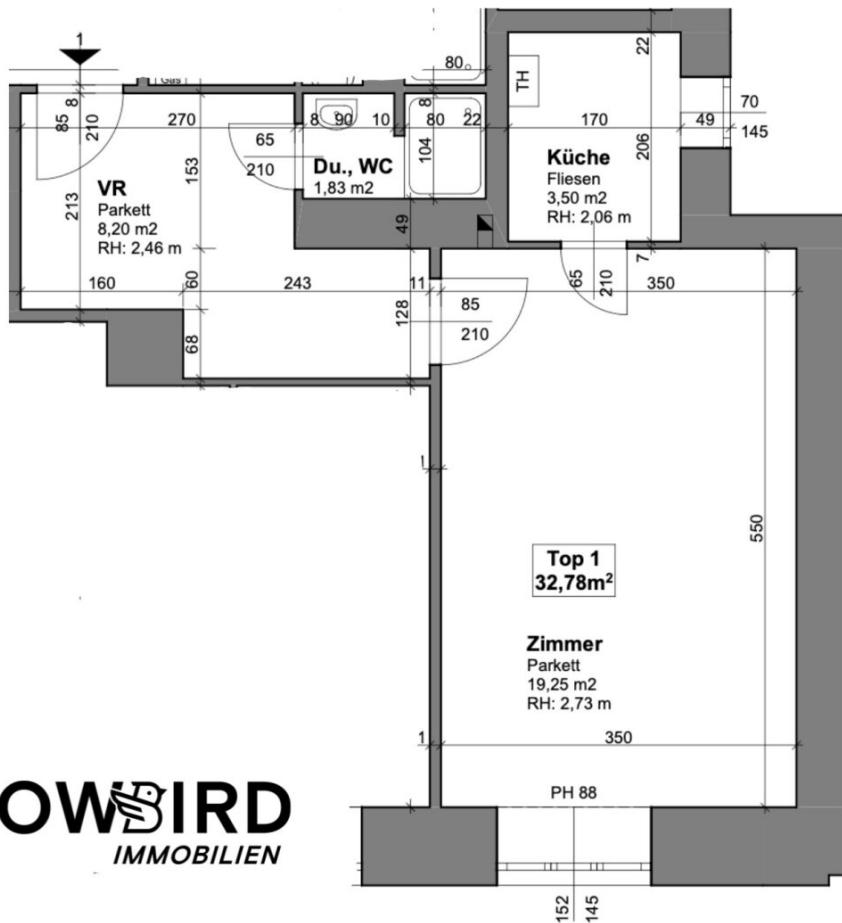


**Valerio-Damiano Stoisser**

Yellowbird Immobilienmakler GmbH  
Schwindgasse 11/3







**YELLOWIRD**  
IMMOBILIEN

**YELLOWIRD**  
IMMOBILIEN

# Objektbeschreibung

Diese gemütliche 1-Zimmer-Wohnung überzeugt mit einer praktischen, separaten Küche und ihrem charmanten Altbauflair. Sie liegt im Parterre und eignet sich perfekt für alle, die eine kompakte, gut geschnittene Wohnung suchen.

## INFOS ZUR WOHNUNG:

- STOCKWERK: Parterre
- BAUJAHR: 1891
- BEZIEHBAR: nach Absprache
- WOHNFLÄCHE: 32,78 m<sup>2</sup>
- ZIMMER: 1
- MÖBLIERT: Ja, Badezimmer
- BADEZIMMER: Waschbecken und Dusche
- TOILETTE: Ja
- HEIZUNG: Gas
- AUSTATTUNG: diese können Sie der Bau und Ausstattungsbeschreibung entnehmen.
- VERKEHRSANBINDUNG: Straßenbahnlinie 2, Buslinie 10A Willheminstraße

## KOSTEN:

- KAUPPREIS: EUR 99.000.-

#### BETRIEBSKOSTEN:

- Betriebskosten: EUR 109,80 - zzgl. 10% USt.
- Rücklage: EUR 43,50
- Sonstiges: 40,50
- Gesamtbelastung brutto: EUR 204,78

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

- Provision: 3% d. Kaufpreises zzgl. 20% USt. (EUR 2.970,- zzgl. 20% USt.)
- Vertragserrichtung:

Der Käufer beauftragt die Kanzlei StarkRecht (Stanek Raidl Konlechner Rechtsanwälte OG), vertreten durch Mag. Manuela Stanek, mit der Errichtung des Kaufvertrags, der Treuhandabwicklung und der grundbürgerlichen Durchführung des Stellplatzkaufes.

- Grundbucheintragung: 1,1% des Kaufpreises
- Grunderwerbsteuer: 3,5% des Kaufpreises

Hinweis: Einige der in diesem Inserat verwendeten Bilder können mithilfe von KI bearbeitet oder visualisiert worden sein und dienen der besseren Veranschaulichung.

Haben Sie weitere Fragen oder wünschen eine Besichtigung? - Gleich Kontakt aufnehmen!

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.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

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

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.500m  
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 <1.000m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap