

**Wohnen im grünen Hietzing: Charmante
2-Zimmer-Wohnung - 2.Stock OHNE Lift**



Objektnummer: 17225

Eine Immobilie von engelreal immobilien gmbh

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien
Baujahr:	1952
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	44,32 m ²
Nutzfläche:	44,32 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	1,50 m ²
Heizwärmebedarf:	C 52,80 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,09
Kaufpreis:	215.000,00 €
Betriebskosten:	101,75 €
USt.:	10,18 €
Provisionsangabe:	

7.740,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

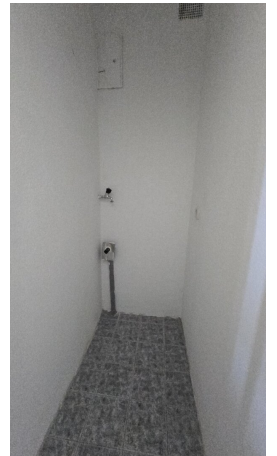


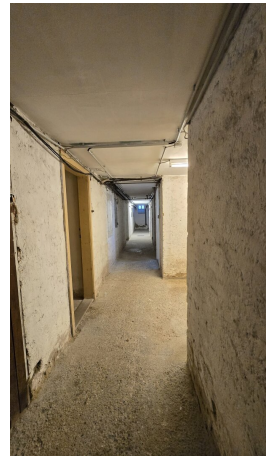
Stefan Luschnig

engelreal immobilien gmbh
Bierhäuselberggasse 75

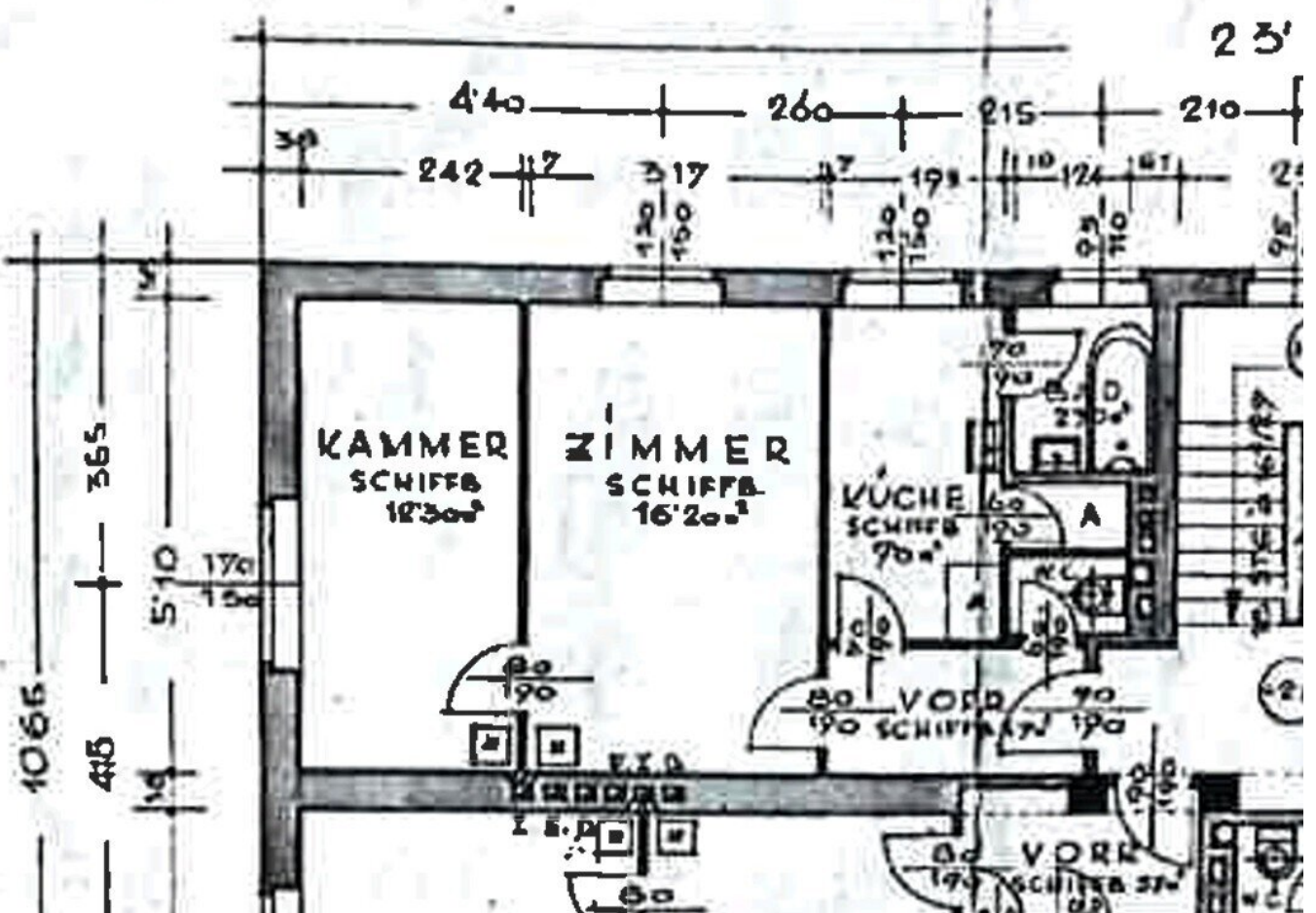












Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt diese charmante 2-Zimmer-Wohnung in nordöstlicher Ausrichtung!

Die Wohnung war bis zuletzt bewohnt, jedoch würde ihr eine Renovierung/Sanierung gut tun.

BITTE BEACHTEN SIE: Das Haus verfügt über KEINEN Lift!

VEREINBAREN SIE NOCH HEUTE IHREN PERSÖNLICHEN BESICHTIGUNGSTERMIN

- ICH FREUE MICH AUF IHRE ANFRAGE

Wohnung:

Diese 2-Zimmer-Wohnung befindet sich im 2.Stock des Hauses OHNE Lift und besticht unter anderem durch folgende Merkmale:

- 2. Stock OHNE Lift
- Zustand brauchbar (Renovierung/Sanierung sinnvoll)
- Fenster neuwertig (3-fach Verglasung)
- Eingangstür neuwertig (massiv, einbruchshemmend)
- Ausrichtung der Zimmer nach Osten und Norden
- Badezimmer mit Fenster
- WC separat
- Abstellraum mit WM-Anschluss
- Kellerabteil in gutem, brauchbaren Zustand

Haus:

Das Gebäude ist innen und außen in gutem und gepflegtem Zustand.

In den monatlichen Kosten befindet sich ein Sanierungsdarlehen in Höhe von EUR 25,46 pro Monat (Sonstige Kosten).

Leider steht im Haus kein Lift zur Verfügung, die Wohnung befindet sich im 2.Stock.

Ein trockenes Kellerabteil und eine Waschküche stehen zur Nutzung zur Verfügung.

Lage:

Die Wohnung liegt fußläufig vom Hörndlwald entfernt und wird gehobenen Umfeldanforderungen mehr als gerecht.

Der Lainzer Tiergarten ist in nur wenigen Minuten erreichbar, eine Erholungsmöglichkeiten ohne Ende!

In unmittelbarer Nähe stehen diverse Einkaufsmöglichkeiten zur Verfügung und die nächste öffentliche Anbindung erfolgt über die Buslinie 54B.

VERPASSEN SIE NICHT DIESE GELEGENHEIT

- FORDERN SIE UNVERBINDLICH WEITERFÜHRENDE UNTERLAGEN AN

Vereinbaren Sie noch heute Ihren unverbindlichen Besichtigungstermin um sich einen persönlichen Eindruck von diesem Topobjekt zu machen.

Ich freue mich auf Ihren Anruf oder Ihre Anfrage!

Für weitere Informationen oder für die Vereinbarung eines Besichtigungstermines kontaktieren Sie bitte

Stefan Luschnig unter **0676 - 554 0 884** bzw. per Email an **sl@engelreal.at**

Bitte besuchen Sie **engelreal.at** um sich einen Überblick über uns und unsere weiteren Angebote zu verschaffen.

Courtagepassus:

Dieses Angebot ist unverbindlich und freibleibend. Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns vom Auftraggeber übermittelt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Die Nebenkosten, wie Grunderwerbssteuer, Vertragserrichtungskosten, Notar- und Grundbuchkosten sind vom Käufer zu tragen. Der Maklervertrag kommt durch schriftliche Vereinbarung oder Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit zustande. Die Courtage in Höhe von 3% des Gesamtkaufpreises zzgl. gesetzl. USt. ist ausschließlich bei Zustandekommen eines gültigen Rechtsgeschäftes fällig und vom Käufer an die Firma engelreal immobilien gmbh zu bezahlen.

Provision: 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Vertragserrichtungskosten: nach Vereinbarung

Grundbucheintragungsgebühr: 3,5%

Grunderwerbsteuer: 1,1%

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

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

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m

Universität <1.000m
Höhere Schule <5.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <4.500m

Sonstige

Geldautomat <1.500m
Bank <1.500m
Post <1.500m
Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m
Straßenbahn <500m
U-Bahn <2.000m
Bahnhof <1.500m
Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap