Erstbezug nach hochwertiger Sanierung



Objektnummer: 6924/341

Eine Immobilie von Kahler Real Gmbh

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1110 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Teil_vollrenoviert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	52,89 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	5,34 m²
Heizwärmebedarf:	C 58,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,92
Kaufpreis:	184.000,00 €
Betriebskosten:	128,79 €
USt.:	15,95 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Andreas Kahler

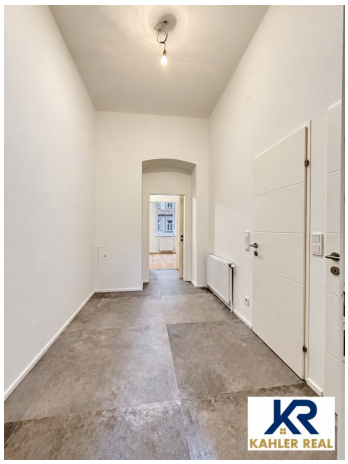
Kahler Real GmbH
Paul-Troger-Gasse 15
3003 Gablitz


KAHLER REAL

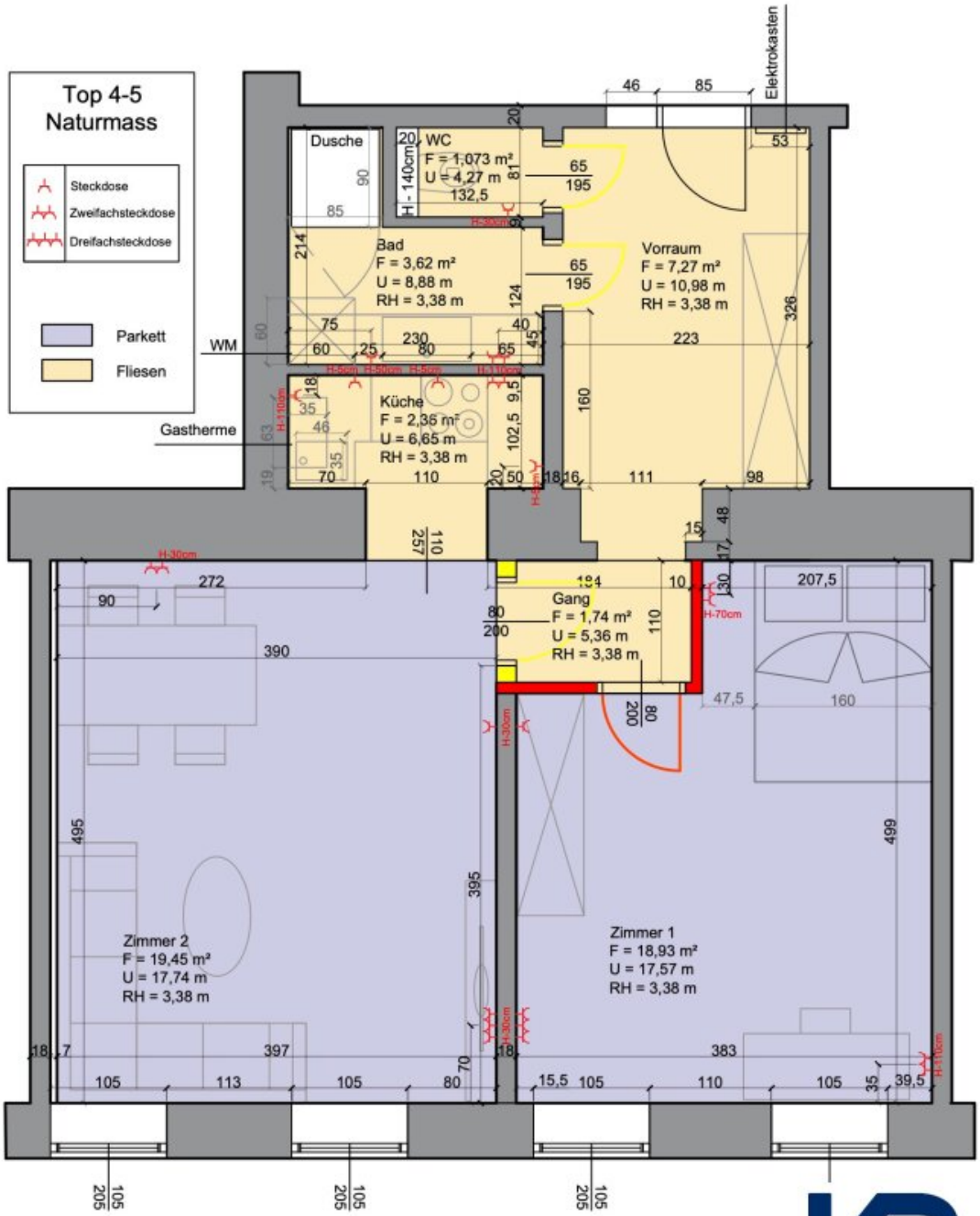

KAHLER REAL


KAHLER REAL








Top 4-5
Naturmass
Steckdose
Zweifachsteckdose
Dreifachsteckdose
Parkett
Fliesen
WM
Gastherme
Elektrokasten
Dusche
WC
F = 1,073 m²
U = 4,27 m
Bad
F = 3,62 m²
U = 8,88 m
RH = 3,38 m
Vorraum
F = 7,27 m²
U = 10,98 m
RH = 3,38 m
Küche
F = 2,36 m²
U = 6,65 m
RH = 3,38 m
Gang
F = 1,74 m²
U = 5,36 m
RH = 3,38 m
Zimmer 2
F = 19,45 m²
U = 17,74 m
RH = 3,38 m
Zimmer 1
F = 18,93 m²
U = 17,57 m
RH = 3,38 m

KAHLER REAL

Objektbeschreibung

Auskunft und Besichtigung: Andreas Kahler, 0664 / 33 11 333

Etage: Erdgeschoss; Zugang über wenige Stufen. Personenaufzug im Haus, auch zum Keller.

Zusätzlicher Stauraum:

- Zwei Abstellräume am Gang mit 1,13 m² und 1,09 m²
- Zwei Kellerabteile mit 1,96 m² und 3,38 m²

Raumaufteilung:

Wohnzimmer – Schlafzimmer – Küchennische ohne Küchenmöbel und Geräte – Badezimmer mit Dusche – separates WC – Vorraum

Kurzbeschreibung:

Gebäude mit Ursprungsteilen um 1900 und Wiederaufbauteilen um 1957 – umfassende Wohnungssanierung 2025 – Parkett- und Fliesenböden – Holztüren – Gasetagenheizung – neue Kunststofffenster mit Dreischeibenverglasung.

Beschreibung:

Diese umfassend sanierte 2-Zimmer-Wohnung in der Grillgasse 34 im 11. Wiener Gemeindebezirk verbindet einen erneuerten Wohnungszustand mit einer praktischen Raumaufteilung und zusätzlichen Abstellmöglichkeiten.

Die angesetzte Wohnfläche von 52,89 m² verteilt sich auf Wohnzimmer, Schlafzimmer, Vorraum, Küchennische, Badezimmer und separates WC. Parkettböden in den Wohnräumen und Fliesen in den übrigen Bereichen schaffen eine freundliche, zeitgemäße Wohnatmosphäre.

Die Sanierung umfasste laut schriftlicher Leistungsbeschreibung die gesamte Elektroinstallation sowie die Gas-, Wasser- und Heizungsleitungen. Erneuert wurden außerdem die Fenster mit Dreischeibenverglasung. Hinzu kamen umfangreiche Arbeiten an Wänden, Oberflächen und Teilen des Bodenaufbaus sowie eine Feuchtigkeitsabdichtung im Badezimmer. Die Gasetagenheizung sorgt für die Wärmeversorgung.

Die Küchennische bietet Platz für Ihre individuelle Küchenplanung. Küchenmöbel und Geräte sind nicht vorhanden und nicht im Kaufpreis enthalten.

Besonders praktisch sind die zwei außerhalb der Wohnung gelegenen Abstellräume am Gang und die beiden Kellerabteile. Der Personenaufzug im Haus erleichtert auch den Zugang zum Keller. Die Wohnung liegt im Erdgeschoss und ist über wenige Stufen erreichbar.

Die Lage bietet eine gute Einbindung in das öffentliche Verkehrsnetz. Einkaufsmöglichkeiten, Nahversorgung und Einrichtungen des täglichen Bedarfs ergänzen das Wohnumfeld.

Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich von der Raumaufteilung und dem umfassend erneuerten Innenzustand.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Der Anspruch auf Provision gemäß den Bestimmungen des Maklergesetzes und der Verordnung des Bundesministers für wirtschaftliche Angelegenheiten über die Standes- und Ausübungsregeln für Immobilienmakler (StF: BGBl. Nr. 297/1996) tritt mit der Rechtswirksamkeit des vermittelten Geschäfts in Kraft, das heißt mit der Einigung der Parteien oder dem Eintreten einer etwaigen Bedingung. Die Provision wird fällig mit der Unterzeichnung des Kauf- oder Mietvertrages, unter Berücksichtigung des Bestellerprinzips (der Auftraggeber zahlt die Provision) gemäß § 17a Maklergesetz. Die vermittelnden und/oder nachweisenden Personen sowie deren Beauftragte haben einen direkten Zahlungsanspruch gegenüber dem Käufer, dem gewerblichen Mieter oder dem Auftraggeber.

Wir weisen darauf hin, dass alle Angaben ohne Gewähr sind und sich ausschließlich auf Informationen stützen, die uns von unserem Auftraggeber zur Verfügung gestellt wurden. Eine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Informationen kann nicht übernommen werden. Unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen finden ebenfalls Anwendung. Irrtümer und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten. Des Weiteren möchten wir darauf hinweisen, dass wir aufgrund gängiger Geschäftsgebräuche auch als Doppelmakler tätig sein können. Es besteht möglicherweise ein wirtschaftliches oder familiäres Naheverhältnis, das sich aus einer regelmäßigen geschäftlichen Verbindung ergibt.

Information gemäß §11 FAGG, AGV und VRUG:

Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass wir Ihnen gemäß einer neuen EU-Richtlinie seit Juli 2014 Informationen zu unseren Objekten und Besichtigungsmöglichkeiten (§ 11 FAGG) erst zusenden können, nachdem Sie bekräftigt haben, dass Sie unser sofortiges Tätigwerden wünschen. Wir informieren Sie zudem, dass uns im Falle eines unterzeichneten Anbots die Maklerprovision nur bei tatsächlichem Vertragsabschluss zusteht. Zudem haben Sie bei einem unterzeichneten Anbot ein 14-tägiges Rücktrittsrecht ohne Angabe von Gründen. Mit Ihrer Anfrage oder E-Mail bestätigen Sie, dass Sie diese Information zur Kenntnis genommen haben.

Diese E-Mail kann rechtlich geschützte oder vertrauliche Informationen enthalten. Sollten Sie nicht der beabsichtigte Empfänger sein oder diese E-Mail irrtümlich erhalten haben, bitten wir

Sie, den Absender zu informieren und diese E-Mail zu löschen. Die unbefugte Verwendung dieser E-Mail ist untersagt.

Hinweis:

Seit 1. Januar 2009 sind Verkäufer und Vermieter verpflichtet, einen gültigen Energieausweis vorzulegen. Bei Nichterbringung gilt eine Gesamtenergieeffizienz, die mindestens dem Alter und der Art des Gebäudes entspricht, als vereinbart.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <3.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <2.000m
Höhere Schule <2.500m

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 <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap