

**++ TOP LAGE Nähe Friederike-Stoiber-Park im 12. BEZIRK,  
SCHLOSS HETZENDORF ++ 2 ZIMMER ++**



Umgebung

**Objektnummer: 1587/64911**

**Eine Immobilie von “gb-direkt” Finanzberatung &  
Immobilienhandel GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1120 Wien
<b>Baujahr:</b>	1900
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Wohnfläche:</b>	48,92 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	2,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 44,83 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	179.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	77,87 €
<b>USt.:</b>	7,79 €

## Ihr Ansprechpartner



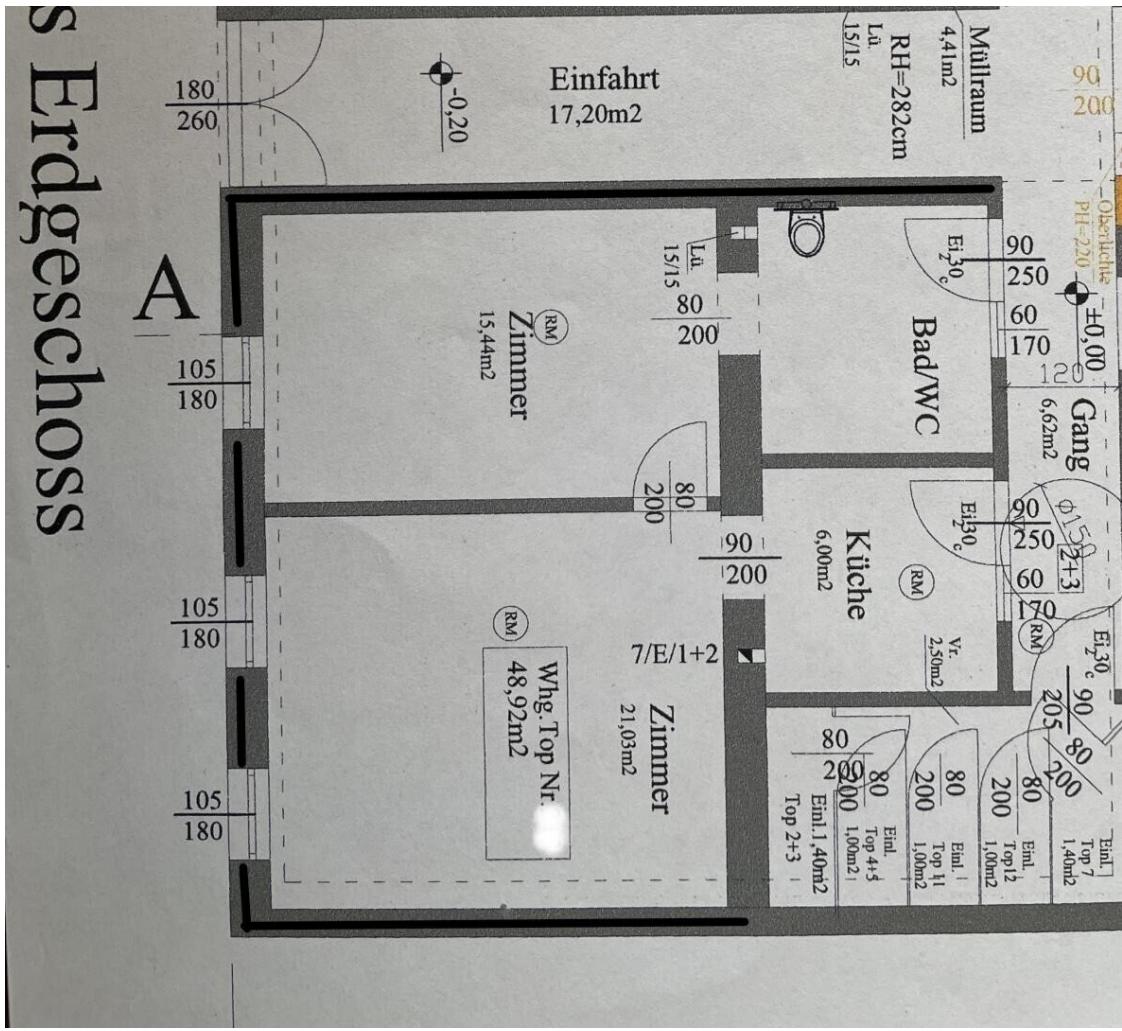
### Snezana Benes

“gb-direkt” Finanzberatung & Immobilienhandel GmbH  
Aßmayergasse 60 / 1  
1120 Wien

T +43 1 810 07 33  
H +43 699 11 608 706  
F +43 1 810 07 33 24

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

## S Erdgeschoss



## Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt diese sanierungsbedürftige 2-Zimmer Wohnung in einer ruhigen und charmanten Seitengasse im beliebten 12. Bezirk - Meidling.

Die Umgebung überzeugt durch eine ideale Kombination aus urbanem Komfort und angenehm wohnlicher Atmosphäre.

Trotz der ausgezeichneten Infrastruktur lädt das Grätzl zu entspannten Spaziergängen ein. Parks wie der Hermann-Leopoldi-Park oder der Haydnpark sorgen für Grünflächen in Gehweite.

Auch das beliebte Einkaufszentrum Meidlinger Hauptstraße liegt nur wenige Minuten entfernt und bietet eine Vielzahl an Shopping- und Freizeitmöglichkeiten.

Das Haus wurde 1900 erbaut und die Wohnung befindet sich im Erdgeschoss.

Die zwei Zimmer Wohnung ist folgendermaßen aufgeteilt:

- + Vorraum 2,50m<sup>2</sup>
- + Küchennische 3,50m<sup>2</sup>
- + Dusche + WC 4,78m<sup>2</sup>
- + Wohnzimmer 21,03m<sup>2</sup>
- + Schlafzimmer 15,44m<sup>2</sup>
  
- + Abstellraum 1,40m<sup>2</sup>

### **INFRASTRUKTUR / EINKAUFSMÖGLICHKEITEN:**

Nur wenige Schritte entfernt finden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend.

**monatliche Vorschreibung:**

Betriebskosten: € 85,66 inkl. 10% USt.

Reparaturrücklage: € 52,00

---

gesamt € 137,66

Darlehen: € 76,45 , (noch ca. € 14.000 offen)

---

gesamt € 214,11

Guthaben Reparaturrücklage per 31.12.2024 € 31.734,51

Kaufpreis: € 179.000,- geldlasten- und bestandsfrei

Wenn die Lage und der Preis entsprechen, bemühen wir uns um einen Besichtigungstermin für Sie!

Gesetzliche Nebenkosten:

3,5% Grunderwerbsteuer

1,1% Grundbucheintragungsgebühr

3,0% Maklerhonorar + 20% USt.

? Vertragserrichtungskosten + 20% USt..

Anbieter: gb-direkt Finanzberatung & Immobilienhandel GmbH

Ansprechpartner: Frau Benes

Mobil: 0699 11 60 87 06

Email: office@direktfinanzimmo.at

Detaillierte Unterlagen (Exposé) senden wir gerne auf Anfrage zu.

**BITTE BEACHTEN SIE, DASS WIR NUR ANFRAGEN MIT VOLLSTÄNDIGER ANGABE DER ANSCHRIFT UND ANGABEN ZUR PERSON**

**(NAME, ADRESSE, TELEFON, EMAIL) BEARBEITEN KÖNNEN.**

Wir weisen darauf hin, dass alle Angaben, auf die sich das vorliegende Exposé/Inserat beziehen, sich ausschließlich auf Daten und Angaben von Verkäufern/Vermietern bzw. sachkundigen Dritten stützen und wir für diese keine, wie auch immer geartete, Haftung übernehmen. Des Weiteren geben wir bekannt, dass zwischen den Verkäufern/Vermietern und gb-direkt Finanzberatung & Immobilienhandel GmbH, kein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis oder gesellschaftliche Verflechtung besteht. Irrtümer und Änderungen sowie Zwischenverkauf vorbehalten.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz:

Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die ab 1.12.2012 geltende generelle 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.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <1.500m  
Krankenhaus <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <2.500m  
Höhere Schule <3.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <2.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m  
Bank <1.000m  
Post <1.000m  
Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <2.000m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap