

**WUNDERSCHÖN SANIERTE ALTBAUWOHNUNG**

**LEBEN.GENIESEN.WOHNEN**  
Wunderschön sanierte Altbauwohnung  
*Viel Platz für Family*



**10., Nähe Belgradplatz**

**Objektnummer: 39031**

**Eine Immobilie von Traumimmobilien.at - Engl Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1100 Wien
<b>Baujahr:</b>	1900
<b>Zustand:</b>	Voll_saniert
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	109,62 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	109,62 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 138,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	F 3,45
<b>Kaufpreis:</b>	419.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Ruhollah Ghiami**

Traumimmobilien.at - Engl Immobilien GmbH  
Kirchstetterngasse 43  
1160 Wien

T 0043 (660) 400-2-400



traumimmobilien.at



traumimmobilien.at



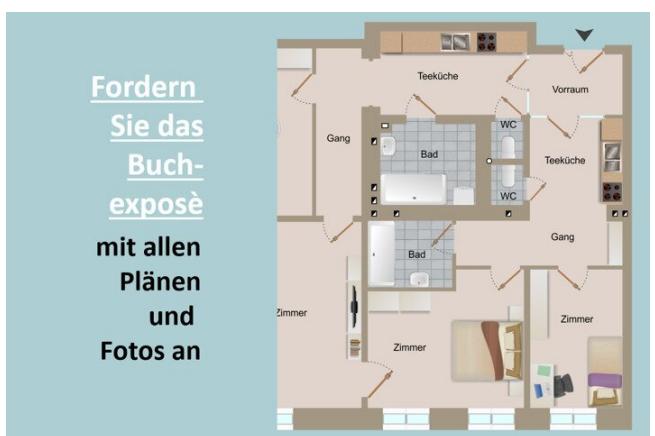
traumimmobilien.at



traumimmobilien.at



Fordern  
Sie das  
Buch-  
exposé  
mit allen  
Plänen  
und  
Fotos an



# Ihr persönlicher Ansprechpartner



**Hr. Ruhollah Ghiami**

Immobilienberater

**Mobil:** 0660/400-2-400

**Mail:** ruhollah.ghiami

**@traumimmobilien.at**



**TRAUM**

**IMMOBILIEN.AT**

Wohnträume werden Wirklichkeit

# Objektbeschreibung

## WUNDERSCHÖN SANIERTE ALTBAUWOHNUNG

*Sie haben eine große Familie und brauchen viel Platz? Sie wollen von zu Hause Arbeiten und brauchen deshalb eine größere Wohnung?*

*Mit dieser Wohnung haben Sie alle Möglichkeiten und viel Platz.*

*Fordern Sie die kompletten Unterlagen mit allen Fotos und Wohnungsplan an und vereinbaren sie einen Verliebungstermin.*

## PROJEKT HIGHLIGHTS

- + **Lage:** Nähe zum Stadtzentrum über den Matzleinsdorferplatz
- + **Altbauwohnung:** Hohe Räume, viel Licht
- + **Raumaufteilung:** eine große Wohnung oder 2 voneinander getrennte Wohnungen, damit Ihre Kinder den nötigen Freiraum haben
- + **Möblierung:** Einbauküche, Tisch, Sessel, Betten, Schränke, TV
- + **Verkehrsanbindung:** in nur 6 Minuten mit der Straßenbahn sind sie beim Reumannplatz

## ECKDATEN

- \* **Wohnfläche:** 109,62 m<sup>2</sup>
- \* **Zimmer:** 4
- \* **Badezimmer:** 2 jeweils mit Dusche und Waschmaschinenanschluss
- \* **Toiletten:** 2 separate Toiletten
- \* **Küchen:** 2 Einbauküchen mit Elektrogeräten
- \* **Stockwerk:** 1 Stock

- \* **Zustand:** Top- Zustand
- \* **Beziehbar:** nach Kaufvertragsunterschrift

## UMGEBUNG

- \* **Einkaufsmöglichkeiten:** DM, Hofer und Pennymarkt befinden sich in der direkten Umgebung
- \* **Lage:** Zwischen Belgradplatz und Martin Luther King Park
- \* **Verkehrsanbindung:** Straßenbahn Linien 1, 6 und 18, Autobus 7A
- \* **Parken:** auf der Straße bzw. eine Garage ist in direkter Umgebung vorhanden

## KOSTEN

- \* **Kaufpreis:** € 419.000,- (ohne Möbel)
- \* **Kaufpreis pro m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche:** € 3.822,-/m<sup>2</sup>
- \* **Betriebskosten:** € 280,54 monatlich (€ 2,75/m<sup>2</sup>)
- \* **Reparaturrücklage:** € 58,80 monatlich (€ 0,53/m<sup>2</sup>)

## KAUFNEBENKOSTEN

- **Grunderwerbsteuer:** 3,5% vom Kaufpreis
- **Eintragungsgebühr:** 1,1% vom Kaufpreis
- **Vertragserrichtungskosten (inkl. Treuhandabwicklung):** zirka 1,2% vom Kaufpreis inklusive 20% USt. zuzüglich Barauslagen
- **Provision (inklusive 20% MwSt.):** 3,6% vom Kaufpreis

**SENDEN SIE UNS IHRE KONTAKTDATEN UND VEREINBAREN SIE EINEN  
PERSÖNLICHEN BESICHTIGUNGSTERMIN**

*Herr Ruhollah GHAMI, Immobilienberater, Traumimmobilien.at - Engl Immobilien GmbH,  
Kirchstetterngasse 43, 1160 Wien, Tel: [0660/ 400-2-400](tel:06604002400), Mail:  
[ruhollah.ghami@traumimmobilien.at](mailto:ruhollah.ghami@traumimmobilien.at).*