

**TERRASSE | 2 GARAGEN | LIFT | GRINZING | 3-4 Zimmer**



**Objektnummer: 7311/649**

**Eine Immobilie von Yellowbird Immobilienmakler GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Terrassenwohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	2013
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	144,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Keller:	5,00 m²
Heizwärmebedarf:	B 40,90 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,83
Kaufpreis:	1.399.000,00 €
Betriebskosten:	264,85 €
USt.:	33,68 €

## Ihr Ansprechpartner



**Valerio-Damiano Stoisser**

Yellowbird Immobilienmakler GmbH  
Schwindgasse 11/3  
1040 Wien

H +43 676 4088885

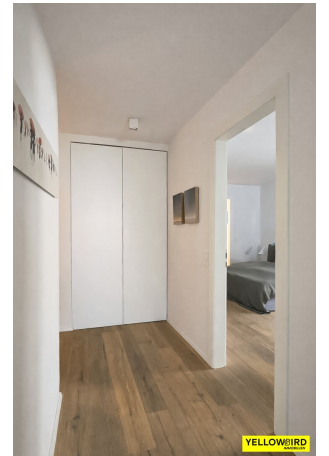


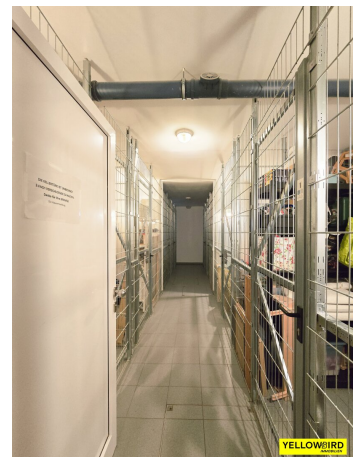








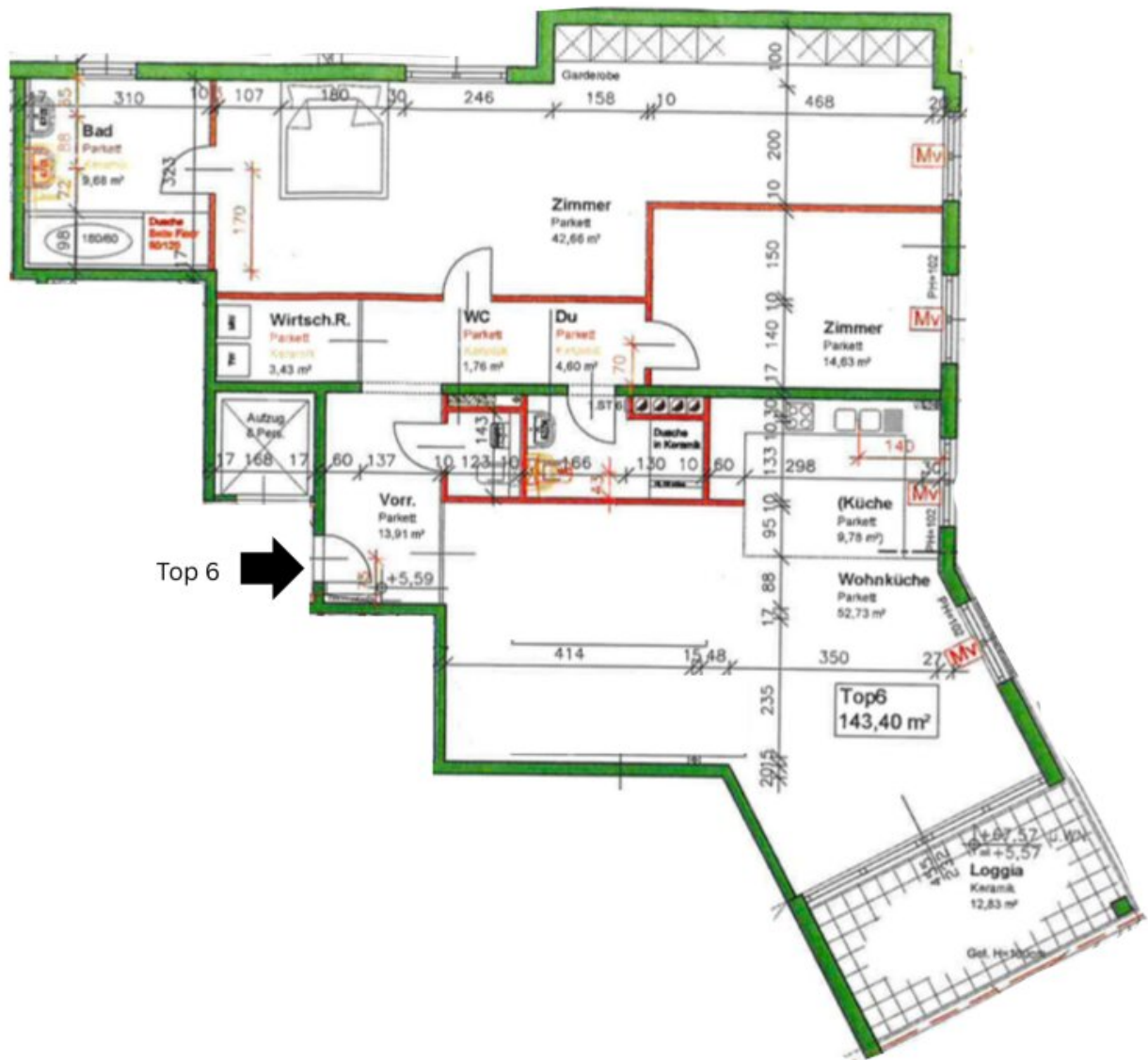












**YELLOWBIRD**  
IMMOBILIEN

**YELLOWBIRD**  
IMMOBILIEN

## Objektbeschreibung

Traumhafte 3 - 4 Zimmer-Wohnung mit TERRASSE und 2 Garagenplätze.

Die Wohnung unterteilt sich in ein sehr großzügiges Wohn / Esszimmer (62m<sup>2</sup>) mit offener Küche, ausreichend Platz für eine Garderobe im Eingangsbereich, ein Schlafzimmer mit eigenem kleinen Bad mit WC/DUSCHE sowie einen über 42m<sup>2</sup> großen Masterbedroom Bereich (dies war als 2 Zimmer geplant, wurde so angepasst) mit eigenem großen Badezimmer mit Dusche/Badewanne/Doppelwaschbecken.

### HIGHLIGHTS:

- Orientierung: SÜD/OST
- 2 Garagenplätze
- TERRASSE
- NEUBAU
- großzügige, Helle Zimmer
- Barrierefreiheit
- Öffentliche Anbindung: GRINZING - perfekte Anbindung ans öffentl. Verkehrsnetz
- Lebensmittelgeschäft (SPAR, BILLA, BiPA)
- Leben in einem der lebenswertesten Viertel der Stadt

### INFOS ZUR WOHNUNG:

- STOCKWERK: 2. Stock



- BAUJAHR: 2013
- WOHNFLÄCHE: ca. 144m<sup>2</sup>
- ZIMMER: 3 Zimmer
- BADEZIMMER: 2
- TOILETTE: 2
- RAUMHÖHE: 2,6m
- HEIZUNG: HAUSZENTRAL
- VERKEHRSANBINDUNG: Straßenbahn
- INFRASTRUKTUR: sämtliche Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Nähe

#### **KOSTEN:**

- KAUFPREIS WOHNUNG: EUR 1.399.000, -
- KAUFPREIS 2 GARAGENPLÄTZE: EUR 82.000.-
- GESAMT KP: 1.481.000.-
- BETRIEBSKOSTEN: EUR 291,34

- Heizkosten: EUR 88,93
- Wassergebühr EUR 32,60
- Rep Fond: EUR 98,26
- Betriebskosten GARAGE: EUR 43,16

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

- Provision: 3% d. Kaufpreises zzgl. 20% USt.
- Grundbucheintragung: 1,1% des Kaufpreises
- Grunderwerbsteuer: 3,5% des Kaufpreises

Die Wohnung wird in dem Zustand verkauft, indem Sie besichtigt wird.

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.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <1.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.000m

#### **Sonstige**

Geldautomat <1.500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.500m

#### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <2.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap