

**Urbanes Wohnen Nähe WU-Wien und Prater - Prater
Hauptallee + 2 Zimmer Wohnung + U1 Vorgartenstraße**



Objektnummer: 1587/64940

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

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1020 Wien
Baujahr:	1905
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	49,00 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 86,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,64
Kaufpreis:	277.000,00 €
Betriebskosten:	120,66 €
USt.:	13,24 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

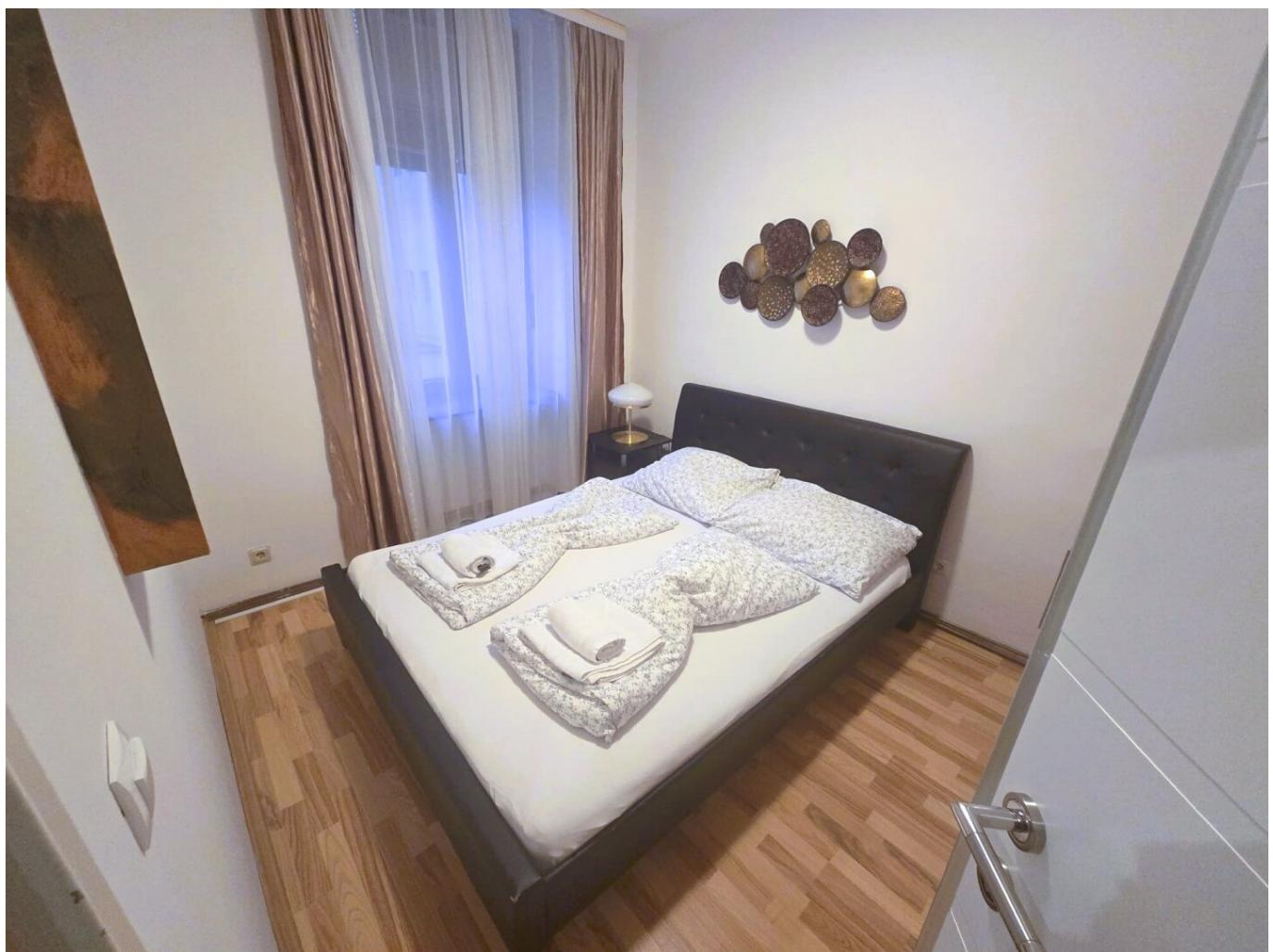
Ihr Ansprechpartner

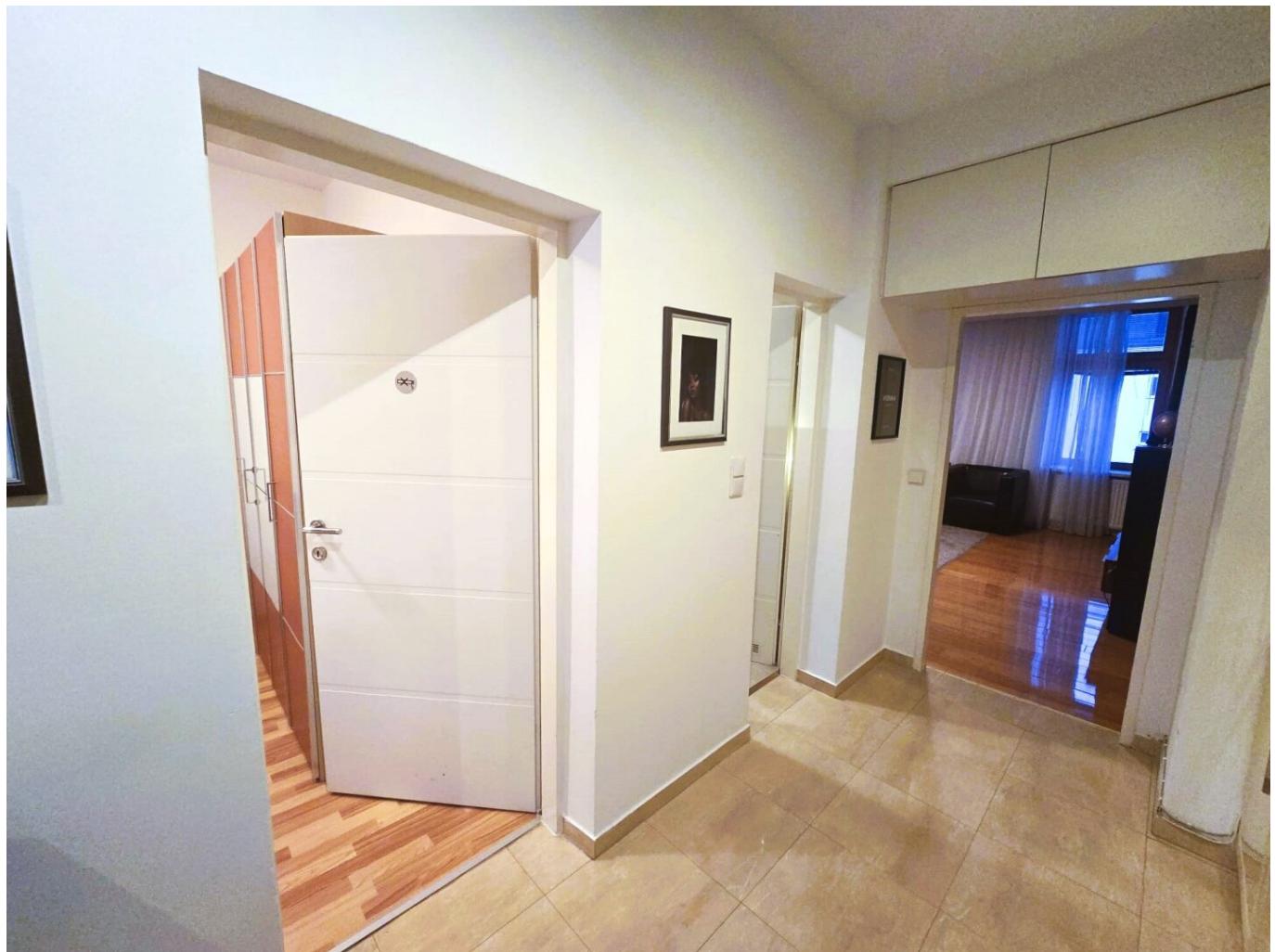


Snezana Benes

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







Objektbeschreibung

Für eine Wohnung in der **Vorgartenstraße 144, 1020 Wien**, bietet sich eine Beschreibung an, die die exzellente Balance zwischen urbanem Leben und der Nähe zu Erholungsgebieten betont.

Diese Adresse besticht durch ihre Lage im pulsierenden 2. Bezirk. Die Umgebung bietet eine hervorragende Infrastruktur mit direktem Zugang zu Geschäften des täglichen Bedarfs, wie der beliebten Vitaminstation 2 direkt im Haus.

Highlights der Lage:

- **LAGE:** Die U-Bahn-Station **U1 Vorgartenstraße** ist in wenigen Gehminuten erreichbar, was eine schnelle Anbindung an das Stadtzentrum (Stephansplatz) ermöglicht.
- **Freizeit & Erholung:** Die Wohnung befindet sich in unmittelbarer Nähe zur **Donauinsel** und dem **Grünen Prater**.
- **Bildung & Business:** Die Wirtschaftsuniversität Wien (WU) und das Viertel Zwei sind schnell erreichbar, was die Lage auch für Studenten und Berufstätige attraktiv macht.

Die helle 2-Zimmer Wohnung ist folgendermaßen aufgeteilt:

- + Vorraum + Küche 10,62m²
- + Wohnzimmer 22,59 m²
- + Kabinett 16,42 m²
- + Bad mit Dusche und Waschmaschinenanschluss 3,85m²
- + WC 1,04 m²

Monatliche Vorschreibung: Betriebskosten, Reparaturrücklage und Liftkosten sind € 202,01 inkl. USt. Zusätzlich Darlehen3 €35,15 und Darlehen4 €103,09.

Kaufpreis: € 277.000,00 Bestand und Lastenfrei

Gesetzliche Nebenkosten:

3,5% Grunderwerbsteuer

1,1% Grundbucheintragungsgebühr

3,0% Maklerhonorar + 20 % MwSt.

%Vertragserrichtungskosten + 20 % MwSt.

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.

Anbieter: gb-direkt Finanzberatung & Immobilienhandel GmbH

Ansprechpartner: Frau S. Benes

Mobil: +43 (0)699 116 08 706

E-Mail: office@direktfinanzimmo.at

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.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

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

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <2.500m

Nahversorgung

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

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <1.000m
Polizei <1.000m

Verkehr

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap