+ERSTBEZUG + Charmante lichtdurchflutete 3-Zimmer-Neubauwohnung in 1100 Wien +Fußgängerzone und U1 Reumannplatz 450 m fußläufig erreichbar + Wohnküche 30m² +



Objektnummer: 1587/64959

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

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Baujahr:	1993
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	64,90 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	2,00 m²
Heizwärmebedarf:	C 57,53 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,41
Kaufpreis:	255.000,00 €
Betriebskosten:	120,09 €
Heizkosten:	121,37 €
USt.:	37,88 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Snezana Benes

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























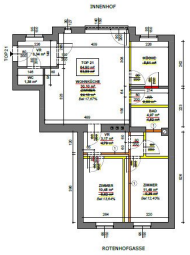




ÜBERSICHTSPLAN



4. STOCK





① ZWISCHENWAND GIPSKARTON ② FUSSBODENAUFBAU BAD / WC

Objektbeschreibung

Im 10. Wiener Bezirk, 450 m entfernt von der Fußgängerzone Favoritenstraße, U1 Reumannplatz sowie der Tichy Eissalon, befindet sich diese lichtdurchflutete 3-Zimmer-Neubauwohnung BJ 1993.

Die Wohnung wird um € 258.900,. verkauft, € 3.989,-/m² im jetzigen Zustand verkauft (ohne Heizkörper, ohne Steckdosen und ohne Dusche und Waschbecken)

Bei Interesse kann die Wohnung von einer Baufirma fertiggestellt werden, zusätzlich kommen dann nochmals ca. brutto € 6.000,- für die Standardausstattung dazu.

Die Neubauwohnung befindet sich im 4. Liftstock und ist folgendermaßen aufgeteilt:

- Wohn/Ess/Küche.....30,10 m², Französische Fenster, mit etwas Abstand zum Geländer

- Vorraum.....3,34 m²

- Vorraum zw. zwei Schlafzimmern ...3,17 m²

- 1. Schlafzimmer.....11,49 m²

- 2. Schlafzimmer.....10,45 m²

- Bad.....4,97 m²

- WC.....1,38 m²

_____

Gesamt .....64,90 m²

LAGE/INFRASTRUKTUR:

Die Lage der Wohnung ist ein weiterer Pluspunkt. Sie profitieren von einer hervorragenden Verkehrsanbindung: Busse, U-Bahn Linie U1, Straßenbahnen und der Bahnhof sind nur einen

kurzen Spaziergang entfernt. Damit sind Sie schnell und bequem in der gesamten Stadt unterwegs.

In der unmittelbaren Umgebung finden Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen. Ärzte, Apotheken, Kliniken, Schulen und Kindergärten sind in kurzer Distanz erreichbar. Auch die Universität und zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, darunter Fußgängerzone, Supermärkte und eine Bäckerei, befinden sich in der Nähe. Ein Einkaufszentrum rundet das Angebot ab und sorgt dafür, dass Sie alles für Ihr Wohlbefinden direkt vor der Haustür haben.

Lassen Sie sich diese Gelegenheit nicht entgehen! Diese Wohnung in 1100 Wien bietet Ihnen nicht nur einen attraktiven Kaufpreis, sondern auch ein Lebensumfeld, das keine Wünsche offenlässt. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser einzigartigen Immobilie. Ihr neues Zuhause wartet auf Sie!

ENERGIEBEDARF:

HWB 57,53 kwh/m²a

Klasse: C

fGEE 1,41

Klasse: C

gültig bis 27.03.2024, aktueller EA wurde bereits bestellt

Kaufpreis: € 255.000,- geldlasten- und bestandsfrei

Die Wohnung wird um € 255.000,. verkauft, € 3.929,-/m² im jetzigen Zustand verkauft (ohne Heizkörper, ohne Steckdosen und ohne Dusche und Waschbecken)

Bei Interesse kann die Wohnung von einer Baufirma fertiggestellt werden, zusätzlich kommen dann nochmals ca. brutto € 6.000,- für Standardausstattung dazu.

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. Desweiteren 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 <1.000m

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

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap