

## **YOLO Balkon-Altbau nach Maß für Individualisten**



**Objektnummer: 8200/258**

**Eine Immobilie von ZEBEH GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1060 Wien
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	135,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	135,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Balkone:</b>	2
<b>Kaufpreis:</b>	1.149.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

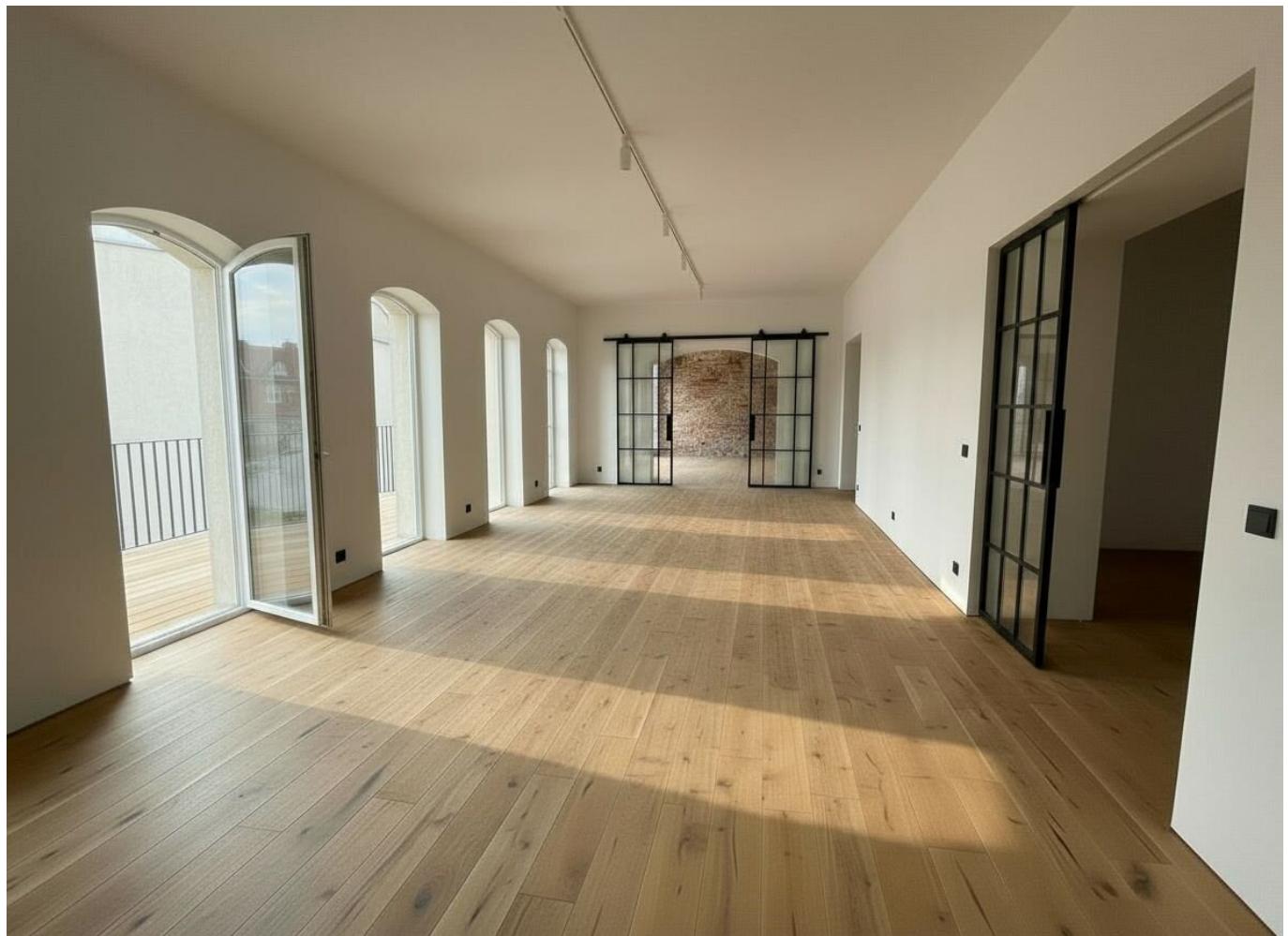
### ZEBEH GmbH

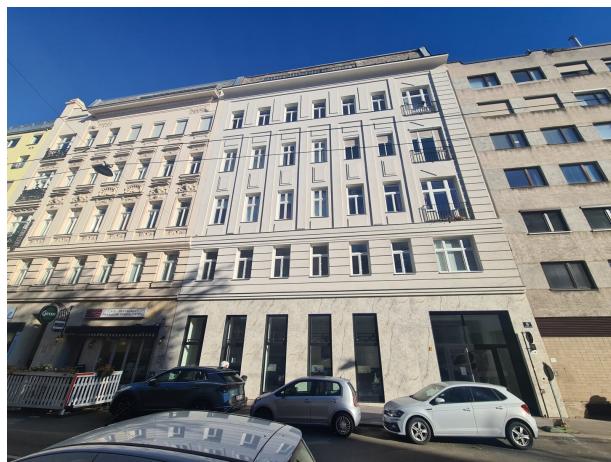
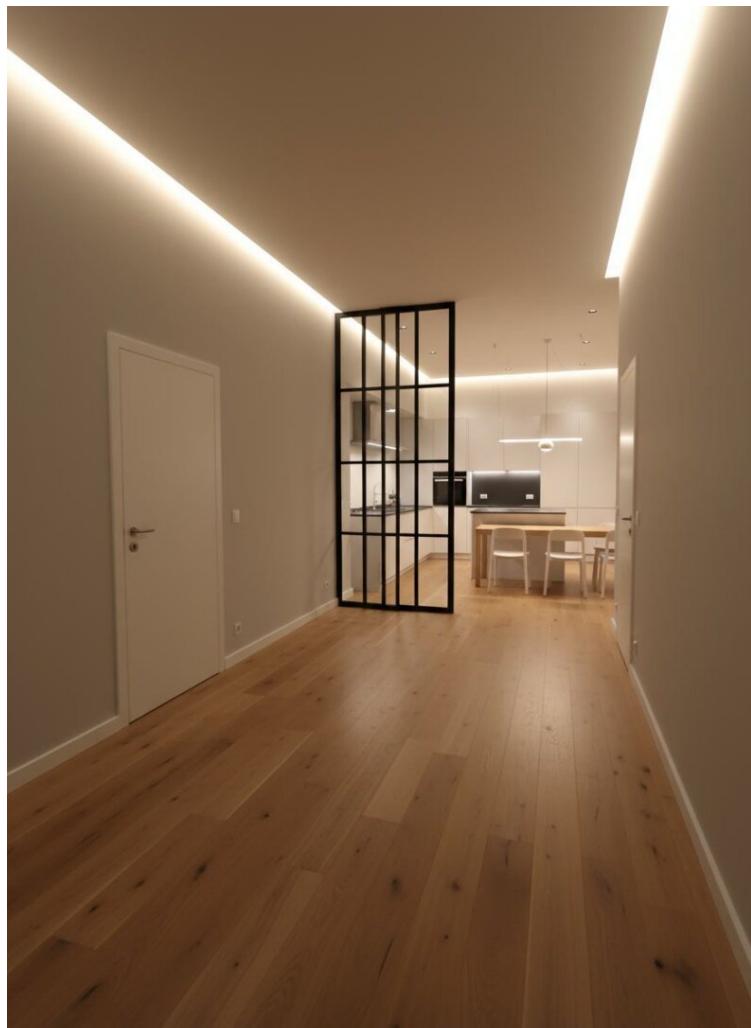
ZEBEH GmbH  
Wasnergasse 9  
1200 Wien

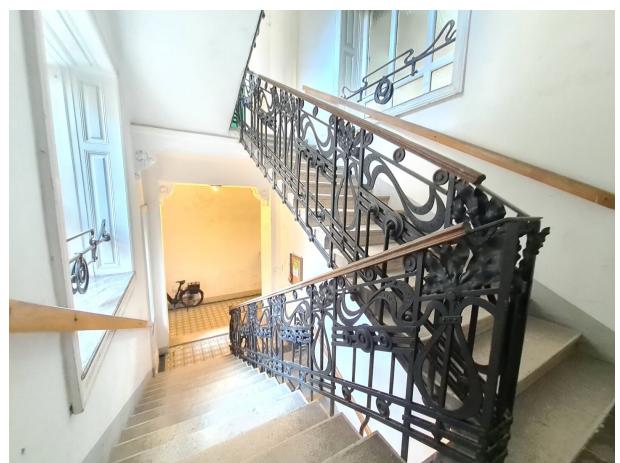
T +43 676 9331691

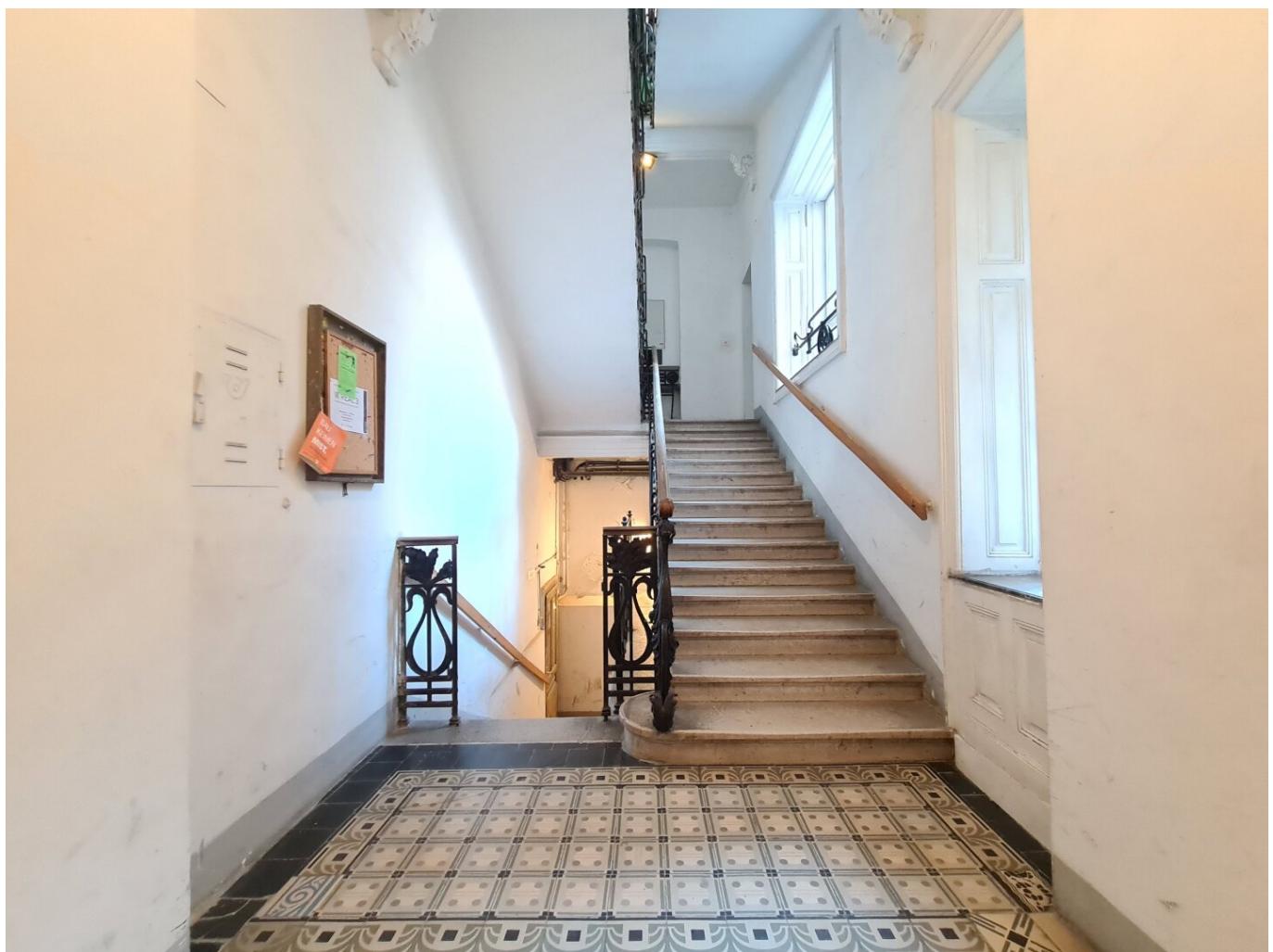
H 0676 933 16 91

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









# **Objektbeschreibung**

## **Ganze 1.Etage in repräsentativem Gründerzeithaus mit schönem Jugendstil Stiegenhaus**

Fotos der Wohnung sind Renderings, **Top Altbau-Erstbezug mit Fußbodenheizung, Luftwärmepumpe, Fliesen und Beläge nach Kundenwunsch, Wohnsalon mit 20m<sup>2</sup> Balkon mit 2,50m Tiefe**

Entrée mit Garderobe, großzügiger Wohnsalon mit direktem Balkonzugang, großzügige Wohnküche, 2-3 Schlafzimmer, 1-3 Bäder, 2-3 Toiletten, Abstellraum

**Ihre Traumwohnung nach Ihren individuellen Bedürfnissen - absolut flexible und individuelle Raumaufteilung und Gestaltung möglich**

**Zum Verkauf gelangt eine neu eingezogene Zwischenebene hofseitig (Fertigstellung nach Kundenwunsch möglich) 2 bis 5 Zimmer Altbau möglich - oder großzügige Loftwohnung**

1. Liftstock barrierefrei Nähe U-Bahnstation U4 Pilgramgasse und U4 Margaretengürtel, ausgezeichnete Infrastruktur

**Vielfältige Nutzungsmöglichkeiten - Renditeobjekt für Vermietung (Lagezuschlag) oder für Eigennutzer**

Weitere Informationen gerne unter +43 676 933 16 91

Liebe InteressentInnen, bitte schicken Sie mir Ihre Anfrage über das Online-Inserat unter Angabe Ihrer Telefonnummer.

**Unmittelbar nach Ihrer Anfrage erhalten Sie eine automatisierte E-Mail (bitte auch Spam Ordner prüfen), dort erhalten Sie die Adresse und das Exposé.**

**Nebenkosten bei Kaufverträgen:**

- Grunderwerbsteuer : 3, 5%
- Grundbucheintragungsgebühr : 1, 1%
- Vermittlungsprovision: Bitte beachten Sie, dass bei erfolgreicher Vermittlung mit

Rechtswirksamkeit des zu vermittelnden Geschäfts eine Provision laut Immobilienmaklerverordnung i.H.v. 3% zzgl. 20% USt. des Kaufpreises zu leisten ist.

- Kosten der Vertragserrichtung und grundbürgerlichen Durchführung nach Vereinbarung im Rahmen der Tarifordnung des jeweiligen Urkundenerichters sowie Barauslagen für Beglaubigungen und Stempelgebühren

Alle Informationen, insbesondere jene hinsichtlich des Energieausweises beruhen auf den Auskünften und Unterlagen des Eigentümers. Wir haben weder die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben noch die tatsächliche Gesamtenergieeffizienz überprüft und übernehmen hierfür keine Gewähr. Wir weisen darauf hin, dass zum Auftraggeber ein wirtschaftliches Naheverhältnis besteht. Unsere Angebote sind freibleibend und unverbindlich. Zwischenverkauf, -vermietung oder -verpachtung durch den zu vermittelnden Dritten sind vorbehalten. Der Vermittler ist als Doppelmaßler tätig.

Energieklasse D

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

Der Vermittler ist als Doppelmaßler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

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

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.500m  
Höhere Schule <1.000m

### **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 <1.000m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap