

**2 Zimmer zum Sofortbezug in Ober St. Veit. Sehr schöne  
Ruhelage in hinterer Stiege.**



**Objektnummer: 1609/46900**

**Eine Immobilie von RE/MAX First - REM Immobilienmakler GmbH  
& Co KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Hagenberggasse
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien
Baujahr:	1958
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	57,00 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	56,80 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	6,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	<b>C</b> 46,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>D</b> 1,89
Kaufpreis:	269.000,00 €
Kaufpreis / m <sup>2</sup> :	4.735,92 €
Betriebskosten:	131,41 €
Heizkosten:	85,00 €
USt.:	33,27 €
Provisionsangabe:	

9.684,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



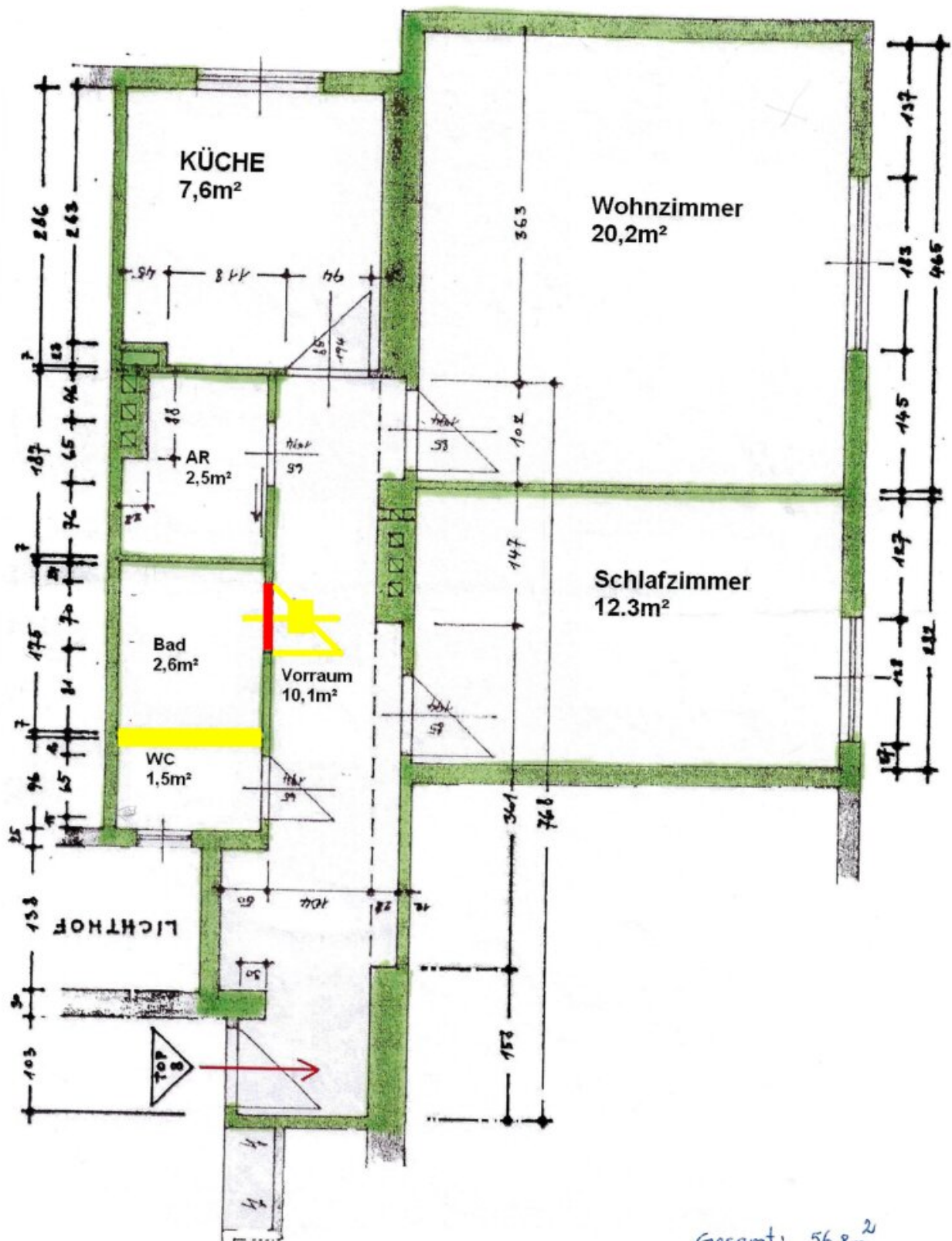
Ing. Carsten Mähler











Gesamt: 56,8m<sup>2</sup>

## Objektbeschreibung

Diese 2 Zimmer Wohnung in einer kompletten Ruhelage ist direkt bewohnbar.

Einmal kurz etwas ausmalen reicht völlig. Aber für kleinere Ansprüche ist selbst das nicht absolut notwendig,

da es sich hier um eine sehr gepflegte Wohnung handelt. Es werden nur noch ein paar Kleinigkeiten ausgeräumt und schon können Sie einziehen.

Räume separat begehbar.

Großzügiges Wohnzimmer mit Blick in die Grünanlage. Auch das Schlafzimmer geht mit Blick zum Garten hinaus.

Das Bad mit Dusche, WC und einer Waschmaschine hat auch ein kleines Fenster zum Lüften, was gerade hier ein Vorteil ist.

Die Küche ist voll ausgestattet. Herd, Backrohr, Abzug, Spülmaschine, großer Eiskasten mit separater Gefriereinheit und genügend Stauraum.

Abstellraum mit knappen, ca. 3 m<sup>2</sup> und Regalen, die nach belieben umgestaltet und in der Höhe verstellt werden können. Oder Sie nehmen es raus.

### Nebenkosten bei Kauf:

3,5% Grunderwerbsteuer; 1,1% Grundbucheintrag; ca. 1-3% zuzügl. Ust. für den Notar zur Vertragserrichtung, Veranlassung des GB-Eintrages; **3% Vermittlungsprovision zuzügl. Ust.**, ggf. 1,2% für den Pfandrechtseintrag der Bank, falls eine Finanzierung erforderlich ist (zeitweise ausgesetzt unter bestimmten Bedingungen) und Gebühren der Bank oder des Kreditinstitutes.

Falls eine Finanzierung erforderlich ist, prüfen sie bitte vorab die Möglichkeiten mit nachstehenden Kriterien: (wir geben Ihnen gerne unseren Kontakt zu Finanzierungspartnern bekannt)

> min. 20% Eigenmittelanteil vom Kaufpreis oder überdurchschnittliches Einkommen

- > die Höhe der Tilgungsrate darf max. 40% des Haushaltseinkommens betragen
- > max. 35 Jahre Laufzeit der Finanzierung
- > lassen Sie dies bitte vorab von der Bank ihres Vertrauens prüfen, danke vielmals

### **Doppelmaklertätigkeit:**

Wir (die REM Immobilienmakler GmbH & Co. KG) informieren Sie darüber, dass wir bei diesem Objekt eine Doppelmaklertätigkeit ausüben (§ 5 Abs. 3 MaklerG).

### **wirtschaftliches Naheverhältnis:**

Zudem weisen wir, (die REM Immobilienmakler GmbH & Co. KG), darauf hin, dass zum Abgeber ein wirtschaftliches Naheverhältnis besteht (30b Abs 1 KschG und §6 Abs. 4 MaklerG).

Alle Angaben beruhen auf Informationen des Eigentümers sowie der Hausverwaltung und sind ohne Gewähr.

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 <750m  
Apotheke <750m  
Klinik <2.000m  
Krankenhaus <500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <250m  
Kindergarten <750m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <4.750m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <3.750m

### **Sonstige**

Geldautomat <750m  
Bank <750m  
Post <750m  
Polizei <1.250m

### **Verkehr**

Bus <250m  
Straßenbahn <1.250m  
U-Bahn <500m  
Bahnhof <750m  
Autobahnanschluss <3.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap