

**Infrastruktur, top. 4 Zimmer, plus. Investition mit Zukunft.**



**Objektnummer: 1609/46944**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1140 Wien
<b>Baujahr:</b>	1908
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	122,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	122,13 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 89,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 1,90
<b>Kaufpreis:</b>	369.000,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	3.024,59 €
<b>Betriebskosten:</b>	220,76 €
<b>USt.:</b>	22,08 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

13.284,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

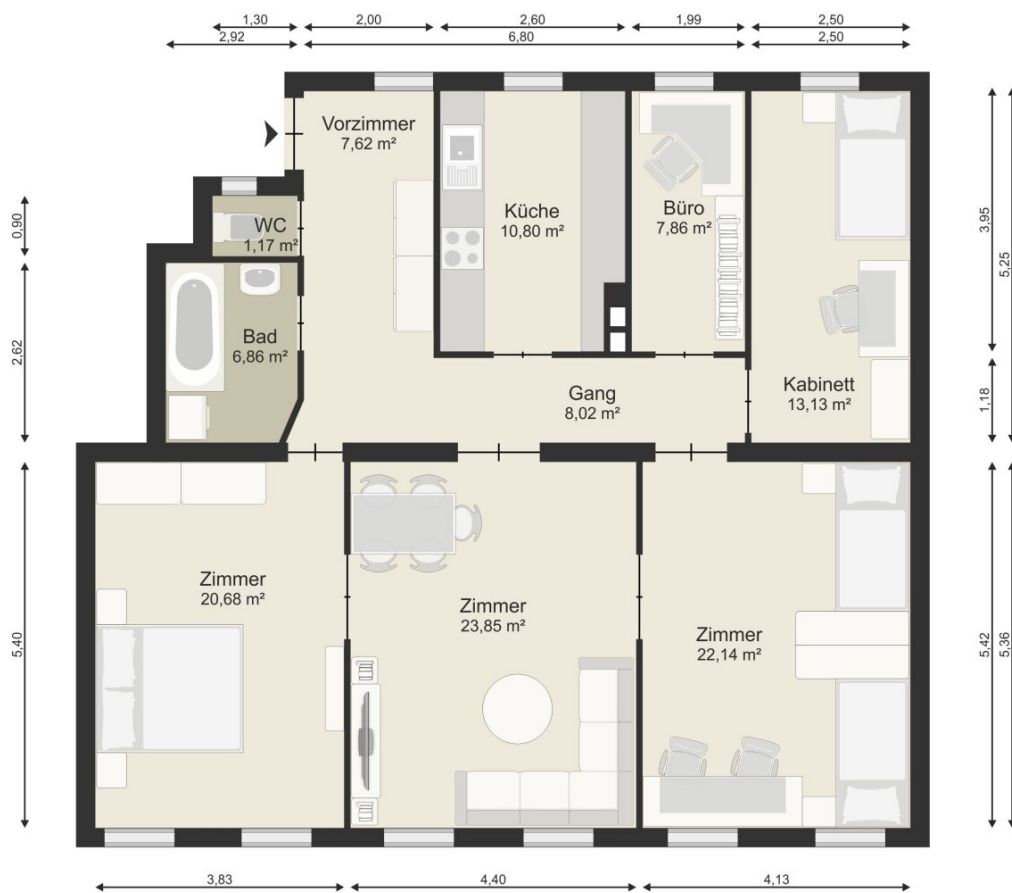


**Ing. Carsten Mähler**

Carsten Mähler`s Wohnwelt,







## Objektbeschreibung

Zur damaligen Zeit als klassischer Altbau hergestellt und in großzügige Räume aufgeteilt, die im Urzustand damals schon separat begehbar waren, wo es bei vielen noch die typischen Durchzimmer gab.

Sogar einen extra Raum für den Diener hat es hier lt. Plan gegeben. Diesen können Sie natürlich heute mit dem Nebenraum zusammenlegen oder als Kinder-/ Gästezimmer, "home-office", Ankleide- oder Abstellraum nutzen.

Es sind gesamt 4,5 Zimmer mit großzügigem Vorraum, 3 sehr großen Zimmern, 1 wie vor beschriebenes zum eventuellen zusammenlegen mit dem Nebenzimmer oder 2 kleinere Räume lassen (je nachdem wie Sie es nutzen wollen), Bad, WC und Abstellraum, der entweder bleibt oder der Zusammenlegung dient. Die Nutzung jetzt ist anders angelegt, als auf dem Urplan zu sehen.

Diese Wohnung ist sehr gut erhalten und gepflegt.

Generell ist das Haus ebenso in einem guten Zustand und es wurden und werden immer wieder Erhaltungsarbeiten durchgeführt, um diesen guten Zustand zu erhalten.

Öffentlich bestens angebunden mit der U4 Hietzing / Kennedybrücke, mehrere Straßenbahnen, wie z. B. 10, 49, 52 und 60 sowie mehrere Buslinien. Der Penzinger Bahnhof mit S45 & 50 ist ebenso in nur wenigen Minuten zu Fuß sehr gut erreichbar.

Die Wohnung ist momentan noch, an eine ältere Person, unbefristet vermietet. Als Zukunftsinvestition wird sich dies sicherlich trotzdem lohnen.!!!

Aufgrund der Vermietung sind nur sehr eingeschränkte Besichtigungen möglich.

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:

> 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).

keine Doppelmaklertätigkeit:

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <2.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.000m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap