

**Denisgasse - Nähe U4 Friedensbrücke, 4 Zimmer Neubau  
mit Loggia**



**Objektnummer: 6876/1634**

**Eine Immobilie von BRI Immobilienmakler GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1200 Wien
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	126,91 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	126,91 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	126,91 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 52,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,12
<b>Kaufpreis:</b>	549.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	217,49 €
<b>USt.:</b>	21,75 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Michael Wagner, MSc**

BRI Immobilienmakler GmbH  
Peter-Jordan-Straße 8  
1190 Wien













 Deutsche  
Vermögensberatung

*Früher an Später denken.*

Ich unterstütze Sie mit flexiblen  
Finanzierungskonzepten.

**Jetzt per SMS oder WhatsApp Kontakt  
aufnehmen.**

Regionaldirektion  
**Michael Binder-Seemann**  
Vermögensberater und Versicherungsagent  
0676 88400 2604





## Objektbeschreibung

1200 Wien - Treustraße

4 Zimmer Neubauwohnung mit Loggia zu verkaufen,

es sind vom Vorzimmer aus alle 4 Zimmer zentral begehbar,

die U4 Friedensbrücke, die Straßenbahnlinie 2, 5, 1, 33 und D sowie die Buslinie 5B befinden sich in unmittelbarer Nähe zur Wohnung,

5. Liftstock,

126,91m<sup>2</sup> Wohnfläche inkl. 4,24m<sup>2</sup> Loggia,

Wohnzimmer, Schlafzimmer, Arbeitszimmer mit Zugang zur Loggia, Kinderzimmer, separate Einbauküche mit Essplatz, zentrales Vorzimmer,

Bad mit Wanne und Bidet,

separates WC,

Zentralheizung (Gas),

BK: € 239,24 brutto/Monat,

Reparaturrücklage: € 160,68/Monat,

Heizkostenkonto: € 138,18 brutto/Monat,

Warmwasserkonto: € 84,44 brutto/Monat,

1 Abstellraum vorhanden,

1 Kellerabteil verfügbar,

Für einen Finanzierungswunsch können wir die Zusammenarbeit mit Herrn Binder-Seemann empfehlen. Er berücksichtigt Ihre persönlichen Verhältnisse und überblickt das Kreditangebot von mehr als 120 Kreditinstituten.

Gerne erreichen Sie ihn unter 0676/ 88 400 26 04 oder michael.binder-seemann@dvag.at

Kaufpreis: € 549.000,00

## **Nebenkosten bei Kauf der Immobilie:**

Kaufvertragserrichtung: nach Vereinbarung

Grundbuchseintragung: 1,1% des Kaufpreises

Grunderwerbsteuer: 3,5% des Kaufpreises

Provision: 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap