

## **2-Zimmer-Neubauwohnung mit Garage in Leopoldstadt nahe Donau**



**Objektnummer: 7311/692**

**Eine Immobilie von Yellowbird Immobilienmakler GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1020 Wien
<b>Baujahr:</b>	2013
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	34,36 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	34,36 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Keller:</b>	2,50 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 39,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	B 0,97
<b>Kaufpreis:</b>	298.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	139,00 €
<b>USt.:</b>	21,70 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

10.728,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Pauline Tertilt**

Yellowbird Immobilienmakler GmbH



**YELLOWBIRD**  
IMMOBILIEN



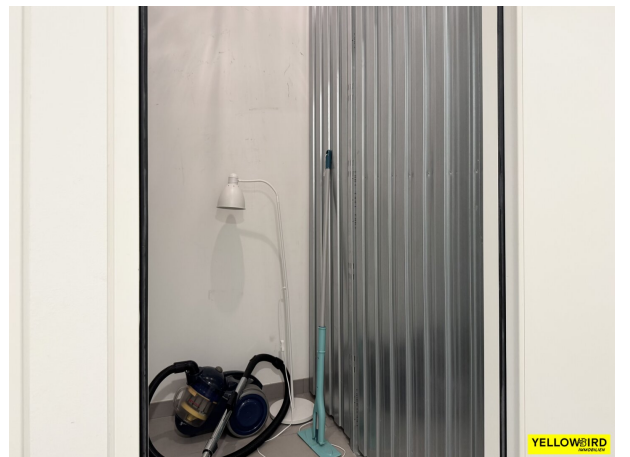
**YELLOWBIRD**  
IMMOBILIEN



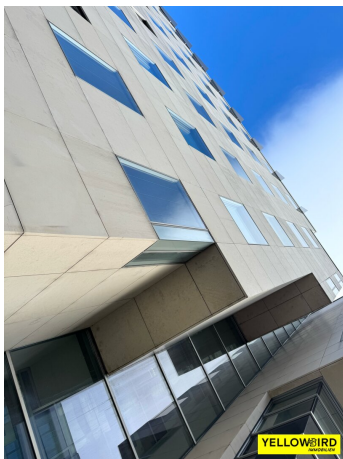
**YELLOWBIRD**  
IMMOBILIEN



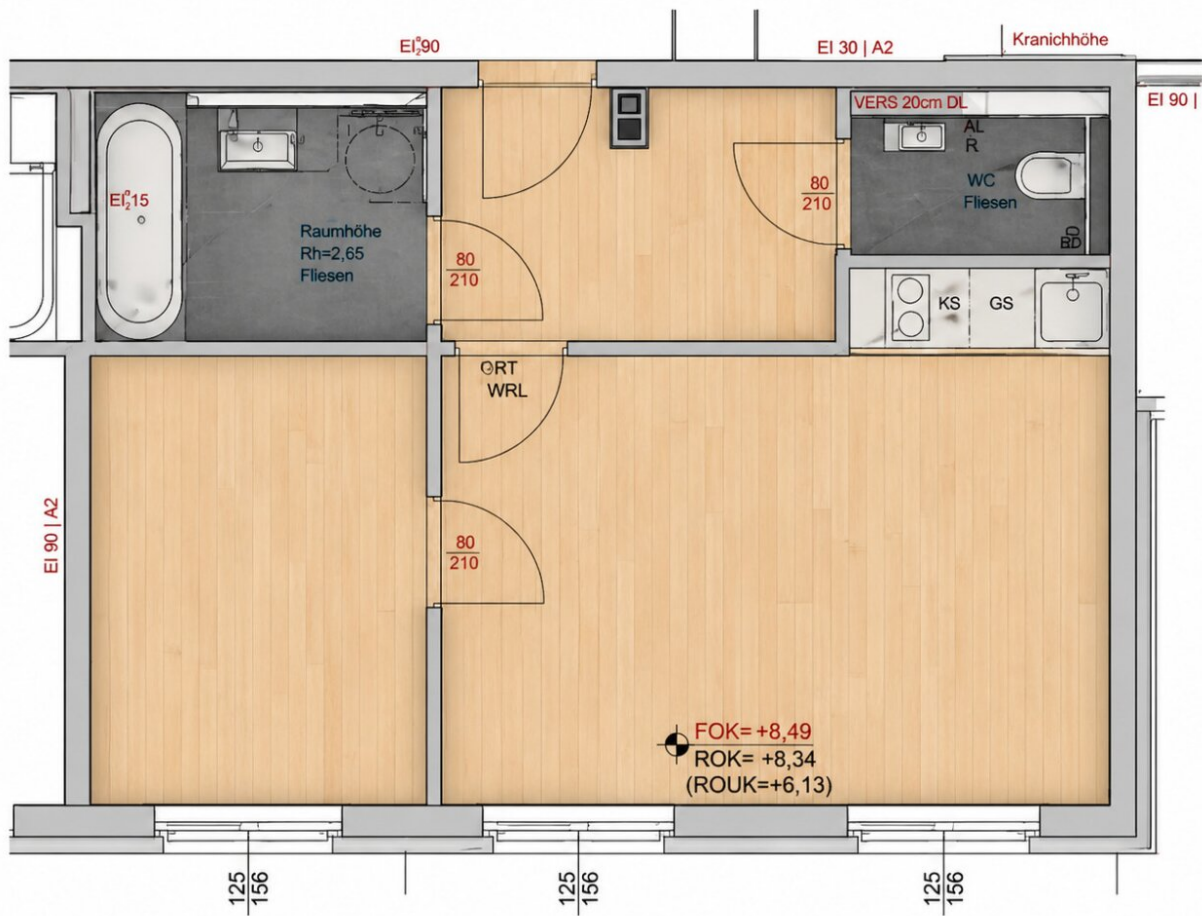












## Objektbeschreibung

In einem modernen Neubau im begehrten 2. Wiener Bezirk, Leopoldstadt, nur wenige Gehminuten von der Donau entfernt, wird diese stilvolle 2-Zimmer-Wohnung inklusive Garagenstellplatz zum Verkauf angeboten.

Die Immobilie besticht durch eine durchdachte Raumaufteilung, lichtdurchflutete Wohnbereiche sowie eine hochwertige Ausstattung und eignet sich gleichermaßen für Eigennutzer wie auch für Anleger.

### HIGHLIGHTS:

- GARAGENSTELLPLATZ im Haus (zzgl. zum Kaufpreis um € 29.000,00-)
- Moderne NEUBAUWOHNUNG
- Optimale Raumaufteilung
- HELLE, gut geschnittene ZIMMER
- Lift im Haus (Barrierefreiheit gegeben)
- Sehr gute Infrastruktur
- Top Verkehrsanbindung
- Ruhige Wohnlage
- Vollausgestattete Küche vorhanden

### INFOS ZUR WOHNUNG:

- Stockwerk: 2. Etage

- Baujahr: 2013 (moderner Neubau)
- Beziehbar: ab sofort
- Wohnfläche: ca. 34,36m<sup>2</sup>
- Zimmer: 2 (Wohn-Essbereich und Schlafzimmer)
- Möbliert: Küche und Bad
- Waschmaschinenanschluss: JA
- Lift: JA
- Badezimmer: modern ausgestattet mit Waschtisch und Badewanne
- Toilette: JA (separat)
- Heizung: Fußbodenheizung (Fernwärme)
- Kellerabteil: JA (auf Etagenhöhe mit Steckdosenanschluss)
- Ausstattung: hochwertiger Parkettboden, zeitlose Fliesen im Bad sowie modern-ausgestattete Küche

#### **INFRASTRUKTUR und VERKEHRSANBINDUNG:**

- Leopoldstadt

- Ausgezeichnete Infrastruktur (Hofer, Billa, DM, Bipa)
- U1 Vorgartenstraße (200 Meter)
- Bus 11A und 11B (100 Meter)
- Straßenbahn 12 (300 Meter)

#### **KOSTEN:**

- Kaufpreis WOHNUNG: EUR 298.000,00-
- Kaufpreis GARAGENSTELLPLATZ: EUR 29.000,00-
- Betriebskosten Wohnung: EUR 139,00-
- Betriebskosten Garage: EUR 40,00-

#### **NEBENKOSTEN WELCHE VOM KÄUFER ZU TRAGEN SIND:**

- Provision: 3% d. Kaufpreises zzgl. 20% USt.
- Grundbucheintragung: 1,1% des Kaufpreises
- Grunderwerbsteuer: 3,5% des Kaufpreises

Die Wohnung wird in dem Zustand verkauft, indem Sie besichtigt wird.

In Entsprechung des FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz) und des VRUG

(Verbraucherrechte-Richtlinie-Umsetzungsgesetz) ist es uns leider nur mehr möglich Termine nach Erhalt einer schriftlichen Anfrage mit vollständigen Kontaktangaben (Kontaktformular) zu vereinbaren, dies gilt ebenso für die Herausgabe relevanter Informationen wie z.B. der Lage. Sehr gerne sind wir auf diesem Wege bereit, uns um sämtliche Anliegen rasch und kompetent zu kümmern.

## **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 <2.000m

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap