

**+ NOTVERKAUF+ Großzügige ,gepflegte 81m2+
4-Zimmer-Wohnung +2 Badezimmer +2 Küche um
€199.000-**



Objektnummer: 1587/65025

**Eine Immobilie von "gb-direkt" Finanzberatung &
Immobilienhandel GmbH**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	81,00 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Heizwärmebedarf:	D 186,00 kWh / m ² * a
Kaufpreis:	199.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

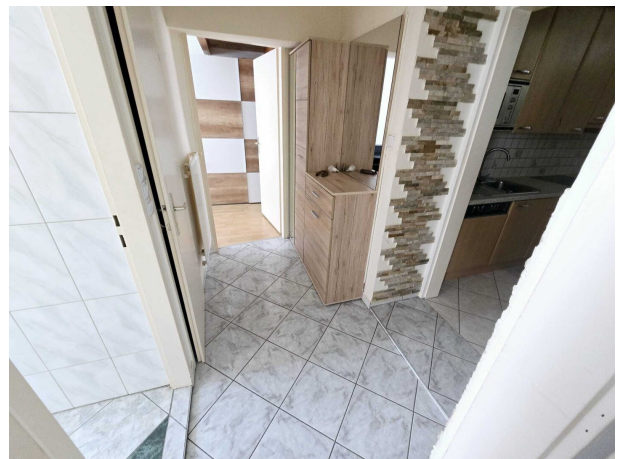
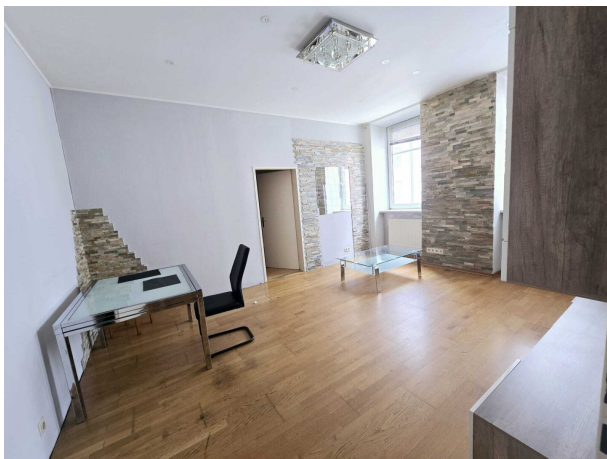
Ihr Ansprechpartner



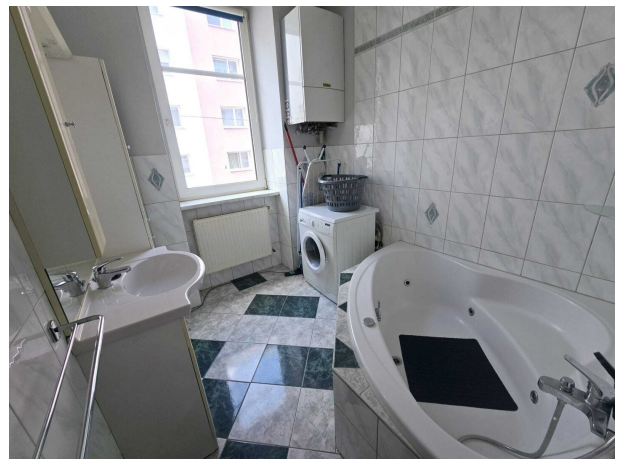
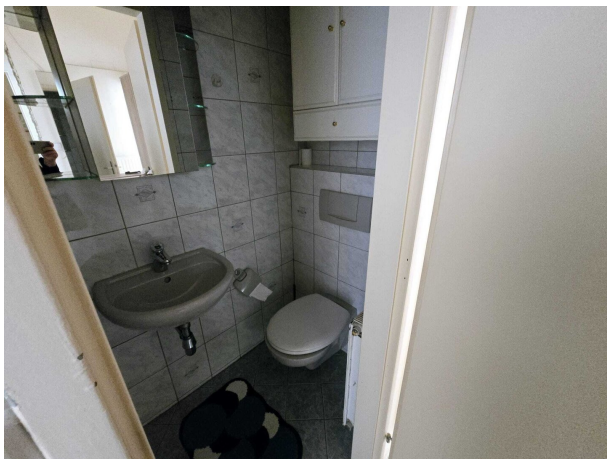
Snezana Benes

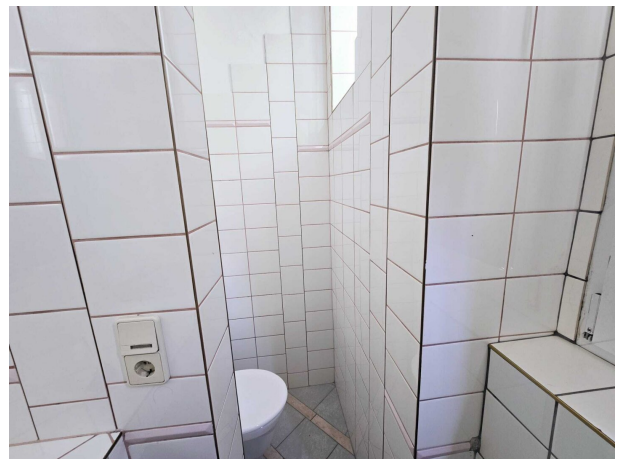
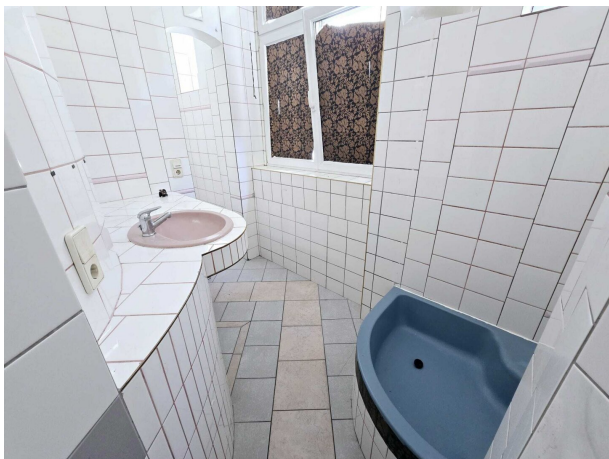
“gb-direkt” Finanzberatung & Immobilienhandel GmbH
Aßmayergasse 60 / 1
1120 Wien

T +43 1 810 07 33
H +43 699 11 608 706
F +43 1 810 07 33 24











Objektbeschreibung

Diese ca. 81 m² große Wohnung stellt eine seltene Gelegenheit im Herzen von Favoriten dar. Durch die Kombination zweier Einheiten (Top 9 & 10) bietet das Objekt ein außergewöhnliches Platzangebot mit hoher Flexibilität.

Die Wohnung ist **teilweise zentral begehbar** und eignet sich durch die doppelte Infrastruktur (2 Bäder, 2 WCs, 2 Küchen) perfekt für:

Großfamilien, die viel Privatsphäre suchen.

Anleger, die eine ideale Immobilie für eine Wohngemeinschaft (WG) zur Renditeoptimierung suchen

Es handelt sich um einen **Notverkauf**. Die Immobilie wird deutlich unter dem marktüblichen Preis für diese Lage und Größe abgegeben. Wer schnell entscheidet, sichert sich hier ein Objekt mit enormem Wertsteigerungspotenzial oder einer gute Mietrendite.

Eckdaten im Überblick

Wohnfläche: ca. 81 m² welche sich wie folgt aufteilt:

Wohnzimmer 20,10m²

Zimmer 19,26m²

Zimmer 11,25m²

Zimmer/Küche 10,07

Küche 8,89m²

Vorraum 03,04m²

Bad 4,39m²

Bad mit WC 03,45m²

WC 1,5m²

Zimmer: 4 (teilweise zentral begehbar)

Sanitär: 2 Bäder mit Badewanne & Fenster, 1 separate WCs mit Fenster

Küchen: 2 sparate Küchenbereiche

KAUFPREIS: € 199.000,- Bestands und Lastenfrei

Monatliche Vorschreibung €277.-

Reparaturrücklage: €44000.-

Im Bauakt und Grundbuch zwei Einheiten (in der Natur zusammengelegt)

Kaufnebenkosten:

3,5% Grunderwerbsteuer

1,1% Grundbucheintragungsgebühr

3,0% Maklerhonorar + 20 % MwSt.

?% Vertragserrichtungskosten + 20 % MwSt.

Weitere Unterlagen erhalten Sie auf Anfrage.

BITTE BEACHTEN SIE, DASS WIR NUR ANFRAGEN MIT VOLLSTÄNDIGER ANGABE DER ANSCHRIFT UND ANGABEN ZUR PERSON (NAME, ADRESSE, TELEFON, EMAIL) BEARBEITEN KÖNNEN.

Für nähere Auskünfte steht Ihnen Frau Benes unter +43699 11 608706, office@direktfinanzimmo.at jederzeit gerne zur Verfügung.

Firmenname: gb-direkt Finanzberatung & Immobilienhandel GmbH

Ansprechpartner: Frau Snezana Benes

Adresse: 1120 Wien, Aßmayergasse 60/1

Telefon: +43699 11608706

Email: office@direktfinanzimmo.at

Mobil: +4366018250851100

Fax: +43/1/81 00 733 DW 24

Web: www.direktfinanzimmo.at

Wir weisen darauf hin, dass alle Angaben, auf die sich das vorliegende Exposé/Inserat beziehen, sich ausschließlich auf Daten und Angaben von Verkäufern/Vermietern bzw. sachkundigen Dritten stützen und wir für diese keine, wie auch immer geartete, Haftung übernehmen. Desweiteren geben wir bekannt, dass zwischen den Verkäufern/Vermietern und gb-direkt Finanzberatung & Immobilienhandel GmbH, kein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis oder gesellschaft

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 <1.500m

Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap