

## Sonnige Bleibe in Stadlau!



**Objektnummer: 12342**

**Eine Immobilie von Immobilias Realitäten e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Gemeindeaugasse 19
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2012
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	73,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	<b>B</b> 28,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
Kaufpreis:	399.000,00 €

## Ihr Ansprechpartner



### Andrea Höferstock

Immobiliens Realitäten e.U.  
Heinrich Lefler Gasse 15, Top 1  
A- 1220 Wien

T +43 699 1 4444 700  
H +43 699 1 4444 700

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.











## Objektbeschreibung

Diese wunderschöne barrierefreie und zentral begehbare Wohnung hat insgesamt ca 77m<sup>2</sup>, befindet sich im 2.Stock eines im Jahre 2012 errichteten Wohnhauses nahe dem bekannten Mühlwasser und der U2 Station Hardeggasse in Stadlau und steht zum Bezug bereit und ist in Kürze zu beziehen!

### Sie gliedert sich wie folgt:

zentrales Vorzimmer, Wohnküche mit ca 37m<sup>2</sup> und offener Einbauküche (alle Geräte!), 2 Schlafzimmer (beide ca 11<sup>2</sup>), Bad mit Wanne und Waschtisch sowie Waschmaschinenanschluss, separates WC, Abstellraum.

### Ausstattung:

Küche mit allen Geräten, Kellerabteil, Parkettböden, Fenster mit elektrischer Außenbeschattung, Fahrradabstellraum, Kinderwagenraum, Fernwärme mit Fußbodenheizung.

Ausrichtung: S/W

Für alle weiteren Fragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung:

**Andrea Höferstock**

**T: 0699/1 4444 700**

**E: [office@immobilias.at](mailto:office@immobilias.at)**

Viele weitere Angebote finden Sie auf unserer Homepage [www.immobilias.at](http://www.immobilias.at)

**Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Anschrift und Telefonnummer bearbeiten können und auch nur in diesem Falle Auskünfte über Objektunterlagen und die genauen Liegenschaftsadresse geben dürfen.**

Wir bitten um größtmögliche Diskretion und ersuchen Sie, Innenbesichtigungen und

Verhandlungen ausschließlich über uns durchzuführen. Der Vollständigkeit halber halten wir fest, dass wir Ihnen bei Anmietung/ Ankauf eines von uns namhaft gemachten Objektes durch Sie oder einen durch Sie namhaft gemachten Dritten bzw. bei beidseitiger Willensübereinstimmung eine Vermittlungsprovision in der Höhe von 3 Bruttomonatsmieten bei Gewerbeimmobilien, 2 Bruttomonatsmieten bei Wohnimmobilien bzw. 3 % des Kaufpreises zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer in Rechnung stellen (Honorarverordnung für Immobilienmakler, BGBl. Nr. 262 und 297/1996).

Dieses Angebot ist unverbindlich und freibleibend. Die Angaben erfolgen aufgrund der Informationen und Unterlagen, die uns vom Eigentümer und/oder Dritten zur Verfügung gestellt werden und sind ohne Gewähr. Im übrigen gelten die allgemeinen Geschäftsbedingungen sowie die Verordnung des BM für wirtschaftliche Angelegenheiten über Standes- und Ausübungsregeln für Immobilienmakler, BGBl 297/96.

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://immobilias-realitaeten.service.immo/registrieren/de) - <https://immobilias-realitaeten.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**!! Wir möchten Sie informieren – Maklervertrag Bestimmungen !!**

**(FAGG - Fern- u. Auswärtsgeschäfte-Gesetz - VRUG - Verbraucherrechte Richtlinie-Umsetzungsgesetz)**

Alleine durch die Unterfertigung dieses Maklervertrages und die Besichtigung von Objekten entstehen Ihnen keinerlei Kosten.

Erst mit dem Abschluss eines Kaufvertrages und/ oder eines Mietvertrages tritt unsere Verdienstlichkeit ein und es wird die Provisionszahlungspflicht iSd Provisionsvereinbarung dieses Vertrages ausgelöst!

**Wenn der Kaufvertrag/ Mietvertrag nicht zustande kommt, bleibt unsere Tätigkeit für Sie vollkommen kostenlos!**

Bitte haben Sie dafür Verständnis, dass wir Ihnen seit dem 13. Juni 2014 aufgrund der neuen EU-Richtlinie Unterlagen und Informationen zu unseren Objekten erst dann übersenden können, wenn Sie bestätigen, dass Sie unser **vorzeitiges Tätigwerdenwünschen** und über Ihre **Rücktrittsrechte aufgeklärt** wurden. Hierfür erhalten Sie nach Ihrer Anfrage eine Email mit den entsprechenden Unterlagen und einem Link, um diese Punkte zu bestätigen.

Vielen Dank!

Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer und um Ihre Rechte zu wahren nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Anschrift und Telefonnummer) bearbeiten können und auch nur in diesem Falle Auskünfte über Objektunterlagen und die genauen Liegenschaftsadresse geben dürfen. Wir bitten um größtmögliche Diskretion und ersuchen Sie, Innenbesichtigungen und Verhandlungen ausschließlich über uns durchzuführen.

#### *Nebenkosten lt. Nebenkostenübersicht*

*Der Vollständigkeit halber halten wir fest, dass wir Ihnen bei Anmietung/Ankauf eines von uns namhaft gemachten Objektes durch Sie oder einen durch Sie namhaft gemachten Dritten bzw. bei beidseitiger Willensübereinstimmung eine Vermittlungsprovision in der Höhe von 3 Bruttomonatsmieten bei Gewerbeimmobilien, 2 Bruttomonatsmieten bei Wohnimmobilien bzw. 3 % des Kaufpreises zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer in Rechnung stellen (Honorarverordnung für Immobilienmakler, BGBl. Nr. 262 und 297/1996).*

*Dieses Angebot ist unverbindlich und freibleibend. Die Angaben erfolgen aufgrund der Informationen und Unterlagen, die uns vom Eigentümer und/oder Dritten zur Verfügung gestellt werden und sind ohne Gewähr.*

*Im Übrigen gelten die allgemeinen Geschäftsbedingungen sowie die Verordnung des BM für wirtschaftliche Angelegenheiten über Standes- und Ausübungsregeln für Immobilienmakler, BGBl 297/96.*

*Alle Angaben im Angebot basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und erfolgen nach bestem Wissen, jedoch ohne Gewähr auf Richtigkeit.*

#### **Infrastruktur / Entfernungen**

##### **Gesundheit**

Arzt <300m  
Apotheke <325m  
Klinik <775m  
Krankenhaus <775m

##### **Kinder & Schulen**

Schule <150m  
Kindergarten <375m  
Universität <2.700m  
Höhere Schule <3.250m

##### **Nahversorgung**

Supermarkt <300m  
Bäckerei <300m

Einkaufszentrum <1.425m

**Sonstige**

Geldautomat <325m

Bank <325m

Post <325m

Polizei <850m

**Verkehr**

Bus <225m

U-Bahn <125m

Straßenbahn <300m

Bahnhof <300m

Autobahnanschluss <525m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap