

## Investment oder Eigenbedarf !



**Objektnummer: 3479/2477**

**Eine Immobilie von RE/MAX Trend**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1100 Wien
<b>Baujahr:</b>	1949
<b>Nutzfläche:</b>	46,67 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 114,87 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>E</b> 2,76
<b>Kaufpreis:</b>	150.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	95,63 €
<b>Heizkosten:</b>	32,74 €
<b>USt.:</b>	12,83 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Otmar Kases**

REMAX Trend  
Landstraße Hauptstraße 107  
1030 Wien

T +43 664 352 09 72  
H +43 664 352 09 72





## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause im 10. Bezirk von Wien – eine charmante 2-Zimmer-Wohnung mit 55 m<sup>2</sup>, die perfekt für Singles oder Paare geeignet ist. Diese Wohnung befindet sich in der 1. Etage eines Wohnhauses und besticht durch eine durchdachte Raumaufteilung sowie viel Tageslicht.

Mit einem Kaufpreis von 150.000,00 € bietet Ihnen diese Immobilie eine ausgezeichnete Gelegenheit, in eine begehrte Lage zu investieren oder selbst einzuziehen. Die beiden Zimmer sind hell und freundlich gestaltet, sodass Sie Ihren Wohn- und Schlafbereich ganz nach Ihren Vorstellungen einrichten können.

Diese Wohnung besticht durch ihre zentrale Lage mit hervorragender Infrastruktur. Ärzte, Apotheke und Klinik sind schnell erreichbar, ebenso Schulen, Kindergarten und Universität. Supermärkte, Bäckerei, Einkaufszentrum sowie Bank, Post und Polizei befinden sich in unmittelbarer Nähe. Öffentliche Verkehrsmittel wie Bus, U-Bahn, Straßenbahn und Bahnhof garantieren ideale Anbindung.

- **Objektdaten:** Vorraum, Kochnische mit allen Küchengeräten, Bad mit Dusche, neuer Boiler, WC, Wohn- und Schlafraum. Böden: Laminat und Fliesen. Tw neue Kunststofffenster

Monatliche BK-Vorschreibung durch die Hausverwaltung: aktuell € 166,71 inkl. WW, USt und Rep.Fond. Die Höhe des Rep.Fonds beträgt ca € 89.000

- Die Wohnung ist dzt noch bis 1.9.2028 befristet vermietet, die jährlichen Mieteinnahmen betragen 6.799,56 €

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht. Die Angaben beruhen auf Informationen der Eigentümer und/oder Dritter und sind daher ohne Gewähr.

Wir weisen auf Ihre 14-tägige Rücktrittsfrist (gemäß § 11 FAGG ) hin.

Um Ihre Rechte zu wahren, können nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Adresse, Telefon, Email) beantwortet werden.

Vor Ablauf der 14-tägigen Rücktrittsfrist werden wir gerne für Sie tätig, wenn Sie gesetzeskonform (FAGG) uns ausdrücklich (am einfachsten per E-Mail) dazu auffordern.

Wenn der Kaufvertrag nicht zustande kommt, bleibt unsere Tätigkeit für Sie vollkommen kostenlos.

Wir informieren Sie darüber, dass wir bei diesem Objekt eine Doppelmaklertätigkeit ausüben.  
(§ 5 Abs. 3 MaklerG)

Der Honoraranspruch entsteht mit der Rechtswirksamkeit des vermittelten Geschäfts  
(Unterschrift Kauf/Mietanbot)

Es besteht kein Anspruch auf einen Vorschuss § 7(1). Der Honoraranspruch und der Anspruch auf den Ersatz zusätzlicher Aufwendungen werden mit Ihrer Entstehung fällig (§ 10)

**AUF GRUND DER NEUEN DATENSCHUTZGRUNDVERORDNUNG KÖNNEN WIR NUR MEHR SCHRIFTLICHE ANFRAGEN BEARBEITEN!!**

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <1.000m  
Krankenhaus <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <2.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap