

## Ruhig gelegene Neubau Familienwohnung bei den Aspanggründen-Eurogate



**Objektnummer: 22198**  
**Eine Immobilie von IMMOfair**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Aspangstraße 45
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1030 Wien
Baujahr:	1993
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	77,91 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	77,91 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	<b>C</b> 50,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
Kaufpreis:	419.000,00 €
Betriebskosten:	177,48 €
USt.:	21,59 €
Provisionsangabe:	

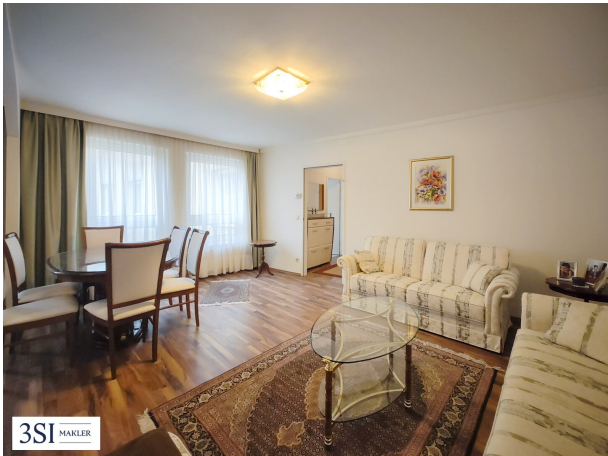
15.084,00 € inkl. 20% USt.

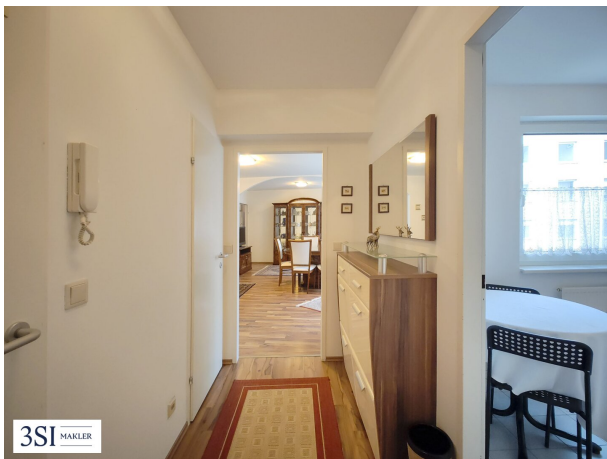
## Ihr Ansprechpartner

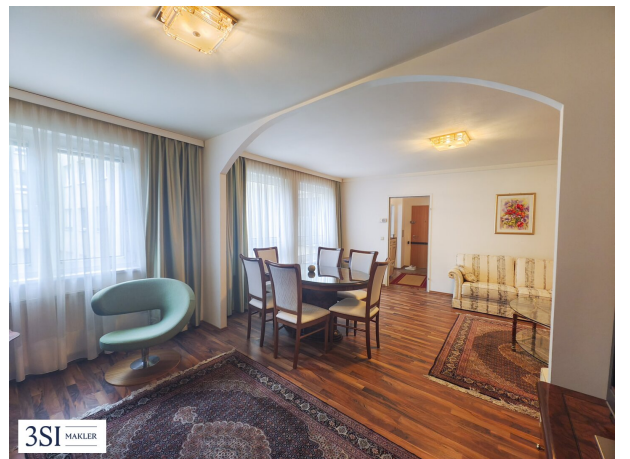


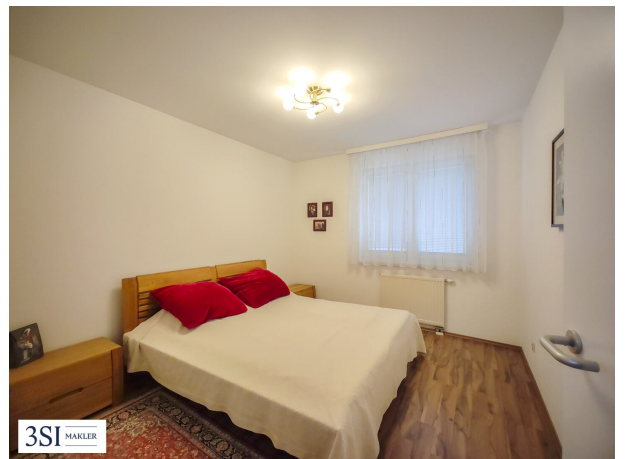
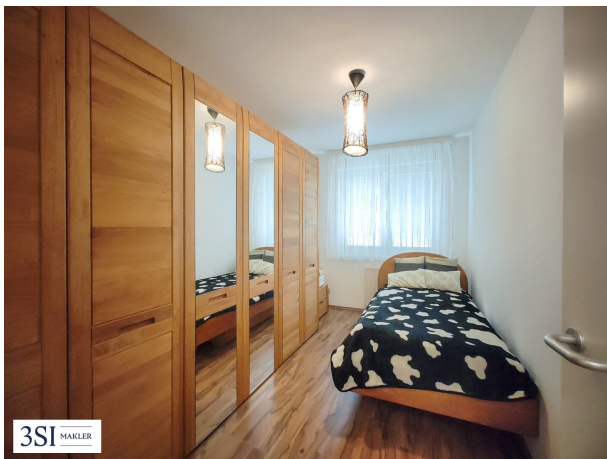
**Ing. Francis Broinger**

3SI Makler GmbH  
Tegetthoffstraße 7  
1010 Wien





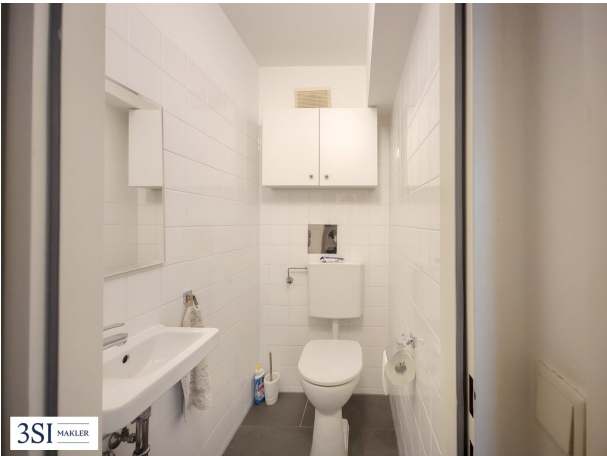








3SI MAKLER



3SI MAKLER

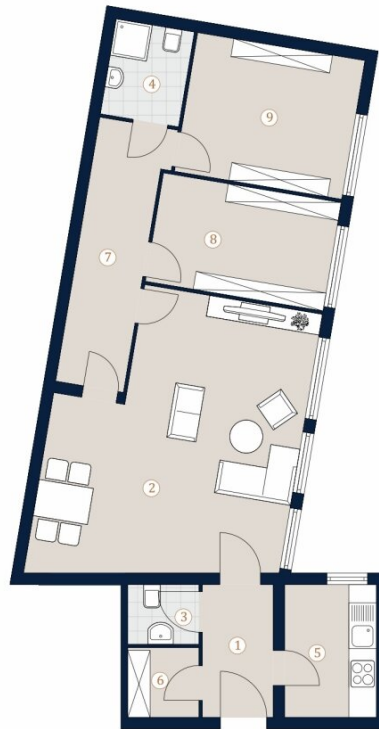
Aspangstrasse 45  
1030 Wien

Top 4 • Stiege 1 • 1.OG

Wohnfläche 77,91 m<sup>2</sup>

- 1 VR
- 2 Wohnzimmer
- 3 WC
- 4 Bad
- 5 Küche
- 6 AR
- 7 Flur
- 8 Kabinett
- 9 Kabinett

Bei Immobilien zu Hause.



A4 M 1:100 0 5

Die in der Planarstellung dargestellte Möblierung ist schematisch und dient ausschließlich zur Illustration. Diese Darstellungen sind unverbindliche Plankopien. Der Planung und Ausführung sind Änderungen vorbehalten. Es gilt die Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Stichtag: Februar 2021.

## Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt eine gepflegte 3 Zimmer Wohnung in beehrter Lage des 3.Bezirks mit knapp 80 m<sup>2</sup> Wohnfläche, im 1.Liftstock eines gepflegten Neubaus (BJ 1990).

Die Aufteilung ist aktuell wie folgt:

- Vorraum
- Küche
- Abstellraum
- Toilette
- Wohnsalon
- Flur
- 2 Schlafzimmer
- Badezimmer

Die Wohnung wurde ursprünglich als 4-Zimmer Variante ausgeführt, nachträglich wurde die Trennwand zwischen Schlafzimmer und Wohnzimmer geöffnet.

In Absprache mit dem Verkäufer, kann auch teils das Inventar übernommen werden.

Zu beachten ist, dass die zum Verkauf stehende Wohnung unter das WGG (Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz) fällt.

## Lage

Die Lage in diesem beliebten Grätzl des 3. Bezirks, bietet durch die Nähe zum Rennweg Center (2 Minuten entfernt) und der Galleria auf der Landstraßer Hauptstraße (10 Min.) sämtliche Geschäfte des täglichen Bedarfs in der näheren Umgebung, sowie eine sehr gute öffentliche Verkehrsanbindung. Für eine entspannte Zeit im Grünen steht der sortenreiche Botanische Garten (10 Min) mit dem imposanten Garten des Belvederes fußläufig zur Verfügung. Des Weiteren ist der 3. Bezirk bekannt für sein reichhaltiges Angebot an Gastronomie, Cafés und Bars Nähe Landstraße.

## **Nebenkosten**

Der guten Ordnung halber halten wir fest, dass, sofern im Angebot nicht anders vermerkt, bei erfolgreichem Abschlussfall eine Provision anfällt, die den in der Immobilienmaklerverordnung BGBl. 262 und 297/1996 festgelegten Sätzen entspricht – das sind 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt. Diese Provisionspflicht besteht auch dann, wenn Sie die Ihnen überlassenen Informationen an Dritte weitergeben. Es besteht ein wirtschaftliches Naheverhältnis zum Verkäufer.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <350m  
Apotheke <475m  
Klinik <375m  
Krankenhaus <550m

### **Kinder & Schulen**

Schule <150m  
Kindergarten <250m  
Universität <625m  
Höhere Schule <575m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <300m  
Bäckerei <375m  
Einkaufszentrum <450m

### **Sonstige**

Geldautomat <300m  
Bank <325m

Post <325m  
Polizei <575m

**Verkehr**

Bus <100m  
U-Bahn <800m  
Straßenbahn <100m  
Bahnhof <350m  
Autobahnanschluss <1.125m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap