

**2-Zimmer-Wohnung mit großer Terrasse und Garten I  
Absolute Ruhelage I nahe Währinger Straße - Volksoper**



Terrasse

**Objektnummer: 7311/708**

**Eine Immobilie von Yellowbird Immobilienmakler GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Souterrain
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1180 Wien
<b>Baujahr:</b>	2018
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	65,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	65,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Keller:</b>	2,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 39,39 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A+</b> 0,69
<b>Kaufpreis:</b>	399.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	98,55 €
<b>USt.:</b>	10,20 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

14.364,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



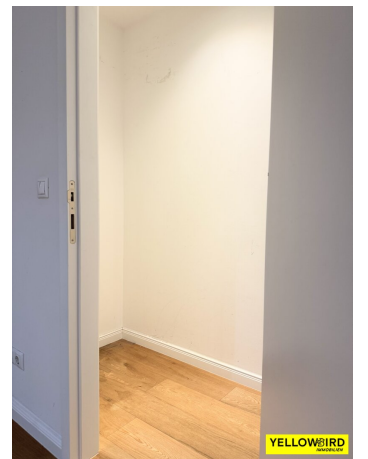
**Pauline Tertilt**



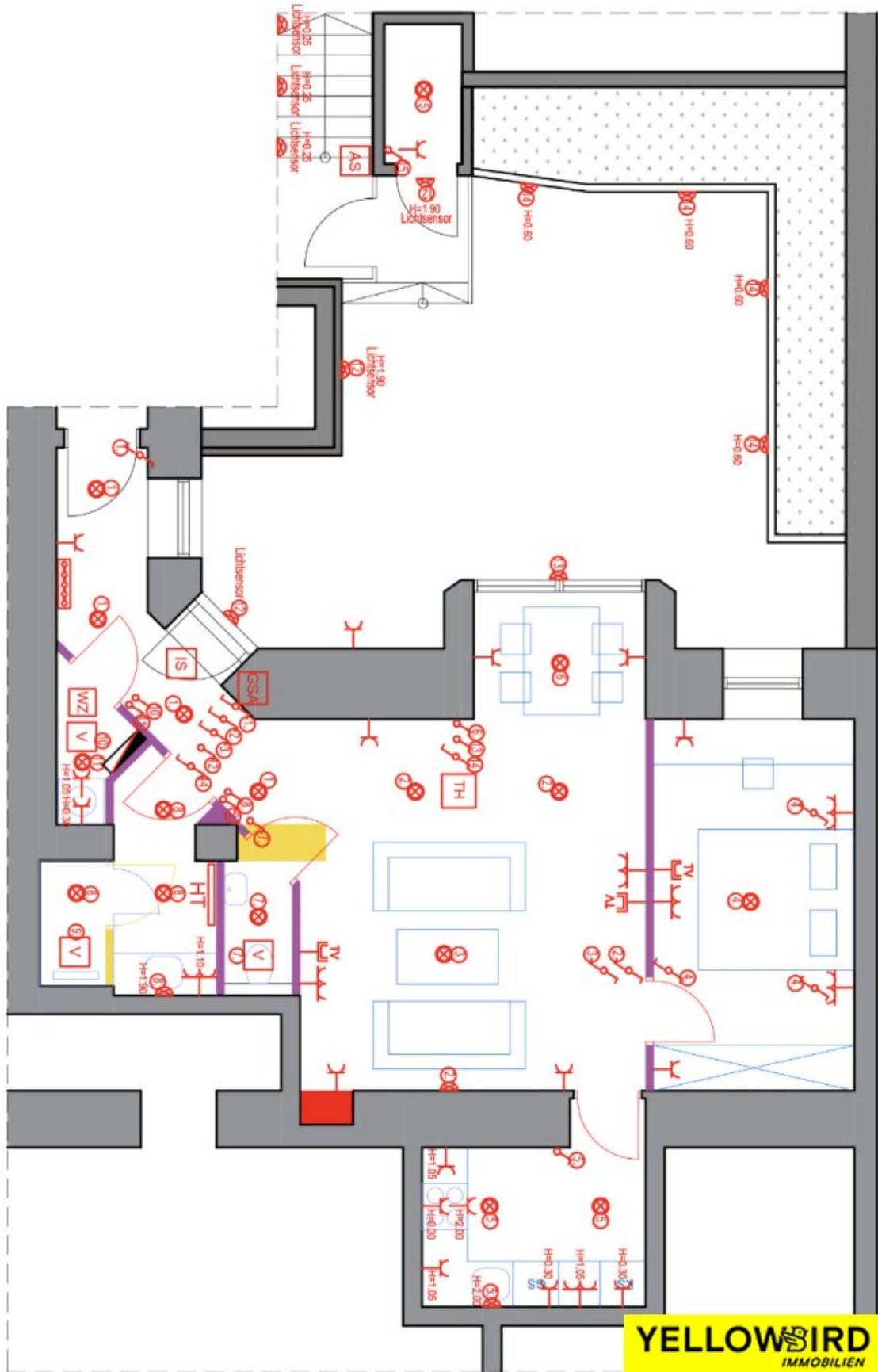












## Objektbeschreibung

Die Wohnung befindet sich im Souterrain eines **modernen Gebäudes**. Sie überzeugt durch eine **vollständig innenhofseitige Terrasse mit Garten**, eine **hochwertige Ausstattung** und die **absolute Ruhelage trotz zentraler Lage** in Währing.

### HIGHLIGHTS:

- Terrasse mit Garten (innenhofseitig - 46,92 m<sup>2</sup>)
- Moderne, hochwertige Ausstattung
- Absolute Ruhelage
- Lift im Haus
- Voll ausgestattete Küche
- Nahe Währinger Straße - Volksoper
- Orientierung: O
- Perfekte Infrastruktur und öffentliche Anbindung

### INFOS ZUR WOHNUNG:

- STOCKWERK: Souterrain
- BAUJAHR: 2018 (Neubau)
- BEZIEHBAR: ab sofort

- WOHNFLÄCHE: ca. 65,00 m<sup>2</sup>
- GARTEB: 46,92 m<sup>2</sup> (inkl. Terrasse)
- ZIMMER: 2 Zimmer
- MÖBLIERT: Badezimmer und Küche
- WASCHMASCHINENANSCHLUSS: Ja
- LIFT: Ja
- BADEZIMMER: Dusche und Waschtisch (Marke VILLEROY & BOCH)
- TOILETTE: 1 (separat)
- HEIZUNG: Fußbodenheizung (Gas)
- RAUMHÖHE: 2,60m

#### **KOSTEN:**

- KAUFPREIS: EUR 399.000,-
- BETRIEBSKOSTEN MONATLICH: EUR 149,33

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

- PROVISION: 3% d. Kaufpreises zzgl. 20% USt.

- KOSTEN DER ERSTELLUNG DES Kaufvertrages
- Grundbucheintragung: 1,1% des Kaufpreises
- Grunderwerbsteuer: 3,5% des Kaufpreises

Haben Sie weitere Fragen oder wünschen eine Besichtigung? - Gleich Kontakt aufnehmen!

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.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber ein wirtschaftliches Naheverhältnis besteht. Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

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

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
 Kindergarten <500m  
 Universität <500m  
 Höhere Schule <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
 Bäckerei <500m  
 Einkaufszentrum <2.000m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap