

**1 Zimmer Wohnung, schön geräumig und gut zu gestalten.
Angenehme Lage.**



Objektnummer: 1609/47119

**Eine Immobilie von RE/MAX First - REM Immobilienmakler GmbH
& Co KG**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien,Favoriten
Baujahr:	1900
Zustand:	Teil_vollrenovierungsbed
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	39,79 m ²
Zimmer:	1
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 107,70 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,31
Kaufpreis:	115.000,00 €
Betriebskosten:	109,95 €
USt.:	11,96 €
Provisionsangabe:	

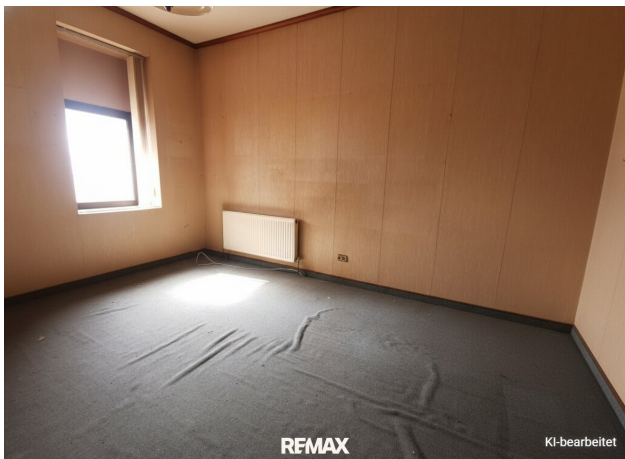
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

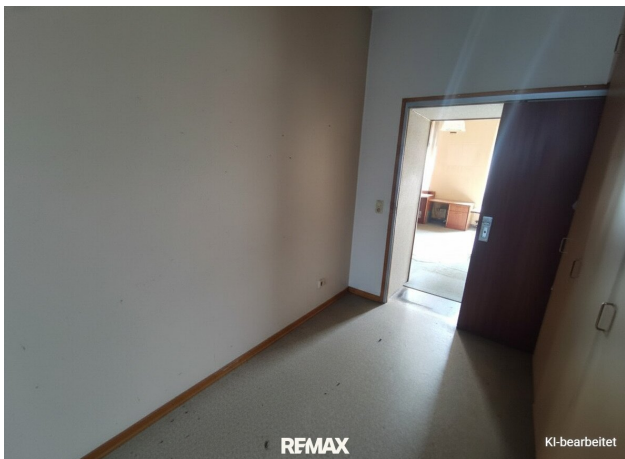
Ihr Ansprechpartner



Ing. Carsten Mähler

Carsten Mähler`s Wohnwelt,
Hietzinger Hauptstraße 22 / Ekazent / D / 9
1130 Wien



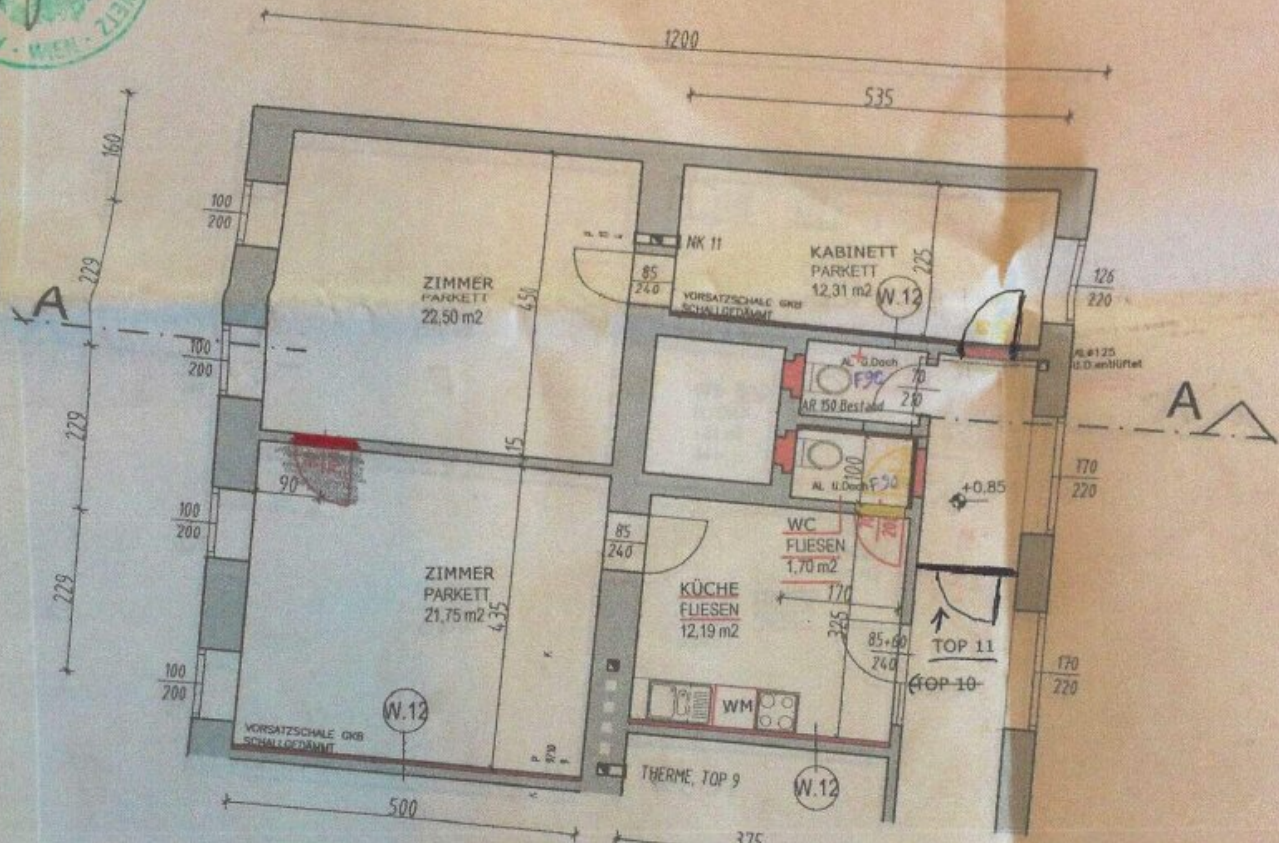
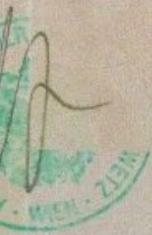










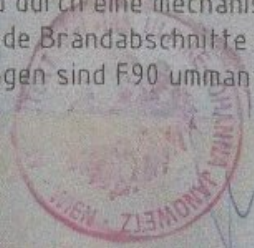


TOP 11
70,45 m² NFL

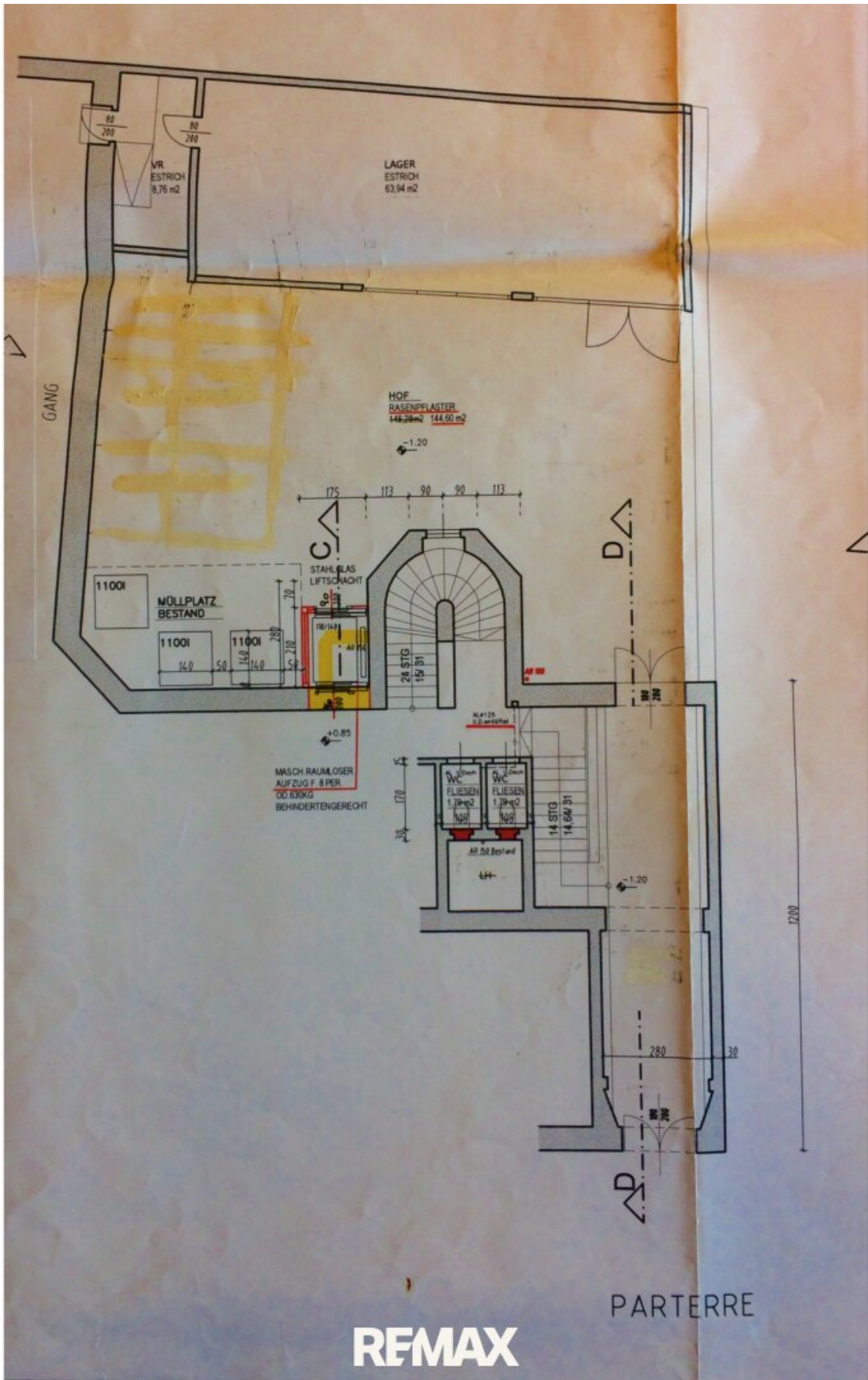
HOCH-
PARTERRE
10/11
11



In allen Stockwerken werden die WC- und Bad-Fenster abgemauert und durch eine mechanische Lüftung ersetzt. Alle durch fremde Brandabschnitte führenden Lüftungsleitungen sind F90 ummantelt



REMAX



REMAX

Objektbeschreibung

Es steht hier 1 Wohnung mit viel Potential zur Verfügung.

Nutzen Sie die Gelegenheit und schauen Sie es sich an. In diesem attraktiven Jahrhundertwendehaus gibt es die Gelegenheit sich sein eigenes Wohnträümchen zu erfüllen.

Die Wohnung ist im Hochparterre nicht einsehbar und hat knappe 40m² groß.

Es muss noch ausgeräumt werden. Die leeren Bilder sind KI generiert und sollen einen besseren Einblick geben, wie groß es wirklich ist.

Dazu kann und eine Werkstatt erworben werden, die zusammen gelegt werden könnten und natürlich auch zusammen gekauft werden können.

Zusammen wären das 236,79 m² Nutzfläche. Kaufpreis bei 299.000,-- € zusammen. Die Werkstatt ca. 107 m² im Hoftrakt und ca. 90m² im Souterrain. Für ~ 199.000,-- €.

Öffentlich ist die BIM-Linie O & 11 nur wenige Meter entfernt und die U1 Troststraße damit oder zu Fuß in einigen Minuten erreicht. Zudem mit dem Matzleinsdorfer Platz / Bahnhof oder Hbf schnell und bequem durch die halbe Stadt. Nahversorgung genau wie Schulen, Kindergärten, Restaurants und Cafés, etc. alles in der Umgebung zu finden.

Zur Erholung bietet der Wienerbergpark vielfältige Möglichkeiten, um Sport zu treiben oder einfach nur spazieren zu gehen.

Nebenkosten bei Kauf:

3,5% Grunderwerbsteuer; 1,1% Grundbucheintrag; ca. 1-3% zuzügl. Ust. für den Notar zur Vertragserrichtung, Veranlassung des GB-Eintrages; 3% Vermittlungsprovision zuzügl. Ust. die bei Annahme des Kaufanbots direkt fällig wird, da wir in Vorleistung treten (Begleitung bis zur KV-Unterzeichnung und Übergabe selbstverständlich inkl.), ggf. Finanzierungskosten und Gebühren der Bank oder des Kreditinstitutes, sofern erforderlich.

Errichtung des KV durch: BBriem Baumgartner Rechtsanwälte GmbH und Mag. Hans Christian Malburg, 1010 Wien, Volksgartenstraße 5/6

Doppelmaklertätigkeit:

Wir (die REM Immobilienmakler GmbH & Co. KG) informieren Sie darüber, dass wir bei diesem Objekt eine Doppelmaklertätigkeit ausüben

(§ 5 Abs. 3 MaklerG).

wirtschaftliches Naheverhältnis:

Zudem weisen wir darauf hin, dass zum Abgeber ein wirtschaftliches Naheverhältnis besteht (30b Abs 1 KschG und §6 Abs. 4 MaklerG).

Alle Angaben beruhen auf Informationen der Eigentümerschaft sowie der Hausverwaltung und sind ohne Gewähr.!

Falls eine Finanzierung erforderlich ist, prüfen sie bitte vorab die Möglichkeiten mit nachstehenden Kriterien:

> min. 20% Eigenmittelanteil vom Kaufpreis oder überdurchschnittliches Einkommen

> die Höhe der Tilgungsrate darf max. 40% des Haushaltseinkommens betragen

> max. 35 Jahre Laufzeit der Finanzierung

> lassen Sie dies bitte vorab von der Bank ihres Vertrauens prüfen, danke vielmals

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 <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <2.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <1.500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap