

**2 Zimmer auf 75m<sup>2</sup> | große Loggia | gute Lage | 3.Stock |  
Renovierungsbedarf**



Wohnzimmer

**Objektnummer: 7311/726**

**Eine Immobilie von Yellowbird Immobilienmakler GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1200 Wien
<b>Baujahr:</b>	1969
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	75,68 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	75,68 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 102,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 2,37
<b>Kaufpreis:</b>	214.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	138,60 €
<b>USt.:</b>	17,06 €

## Ihr Ansprechpartner

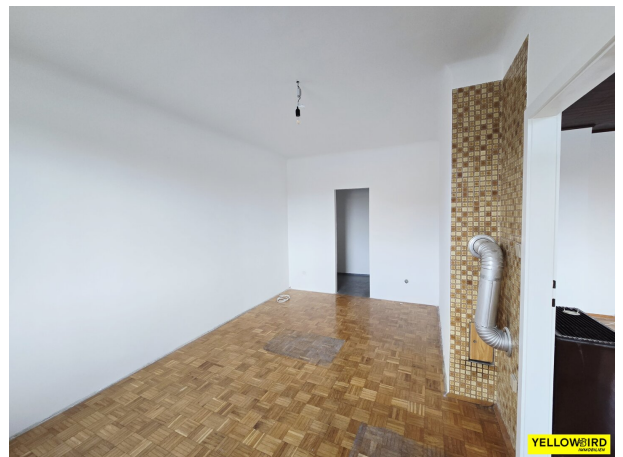


**Mag. Karl Urban**

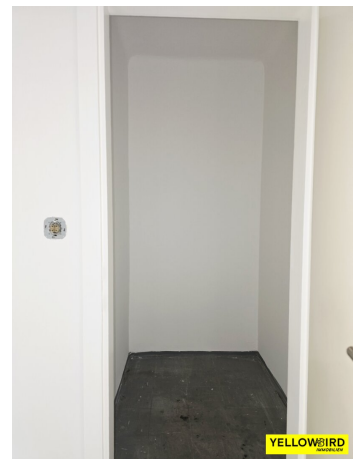
Yellowbird Immobilienmakler GmbH  
Schwindgasse 11/3  
1040 Wien

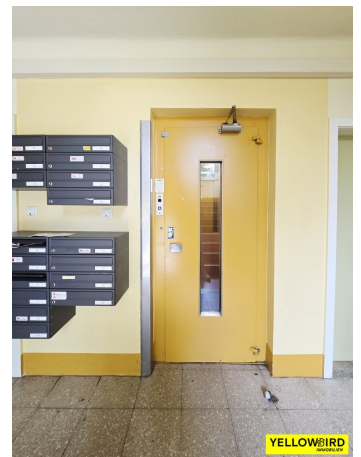
H +436609194843

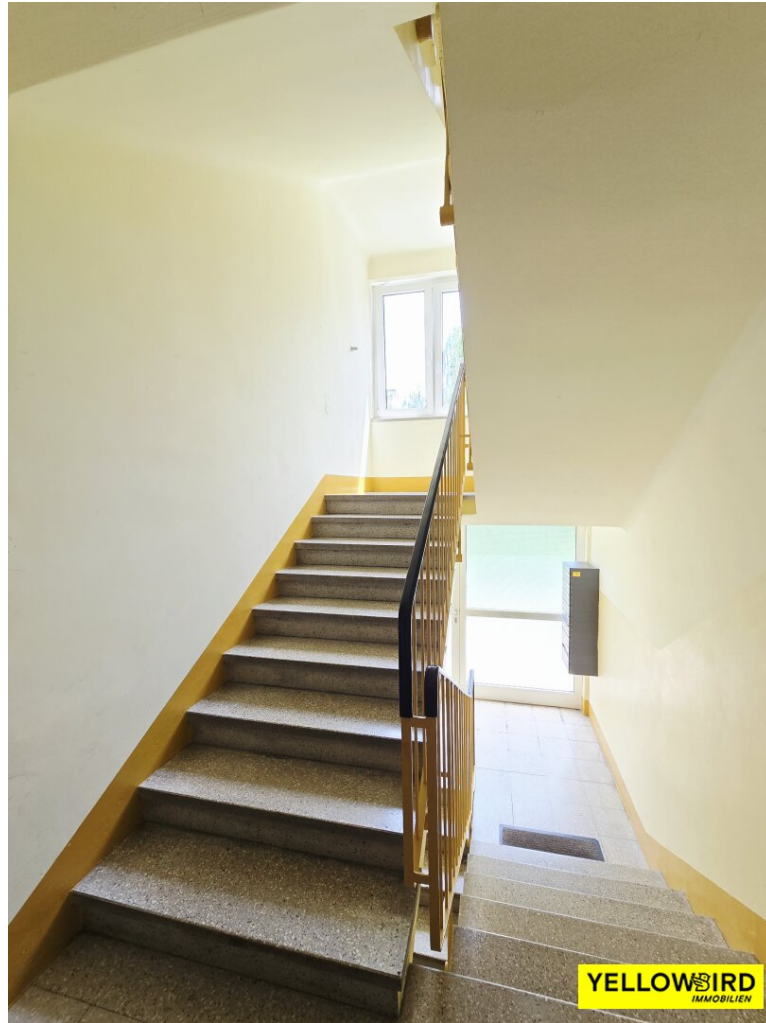
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



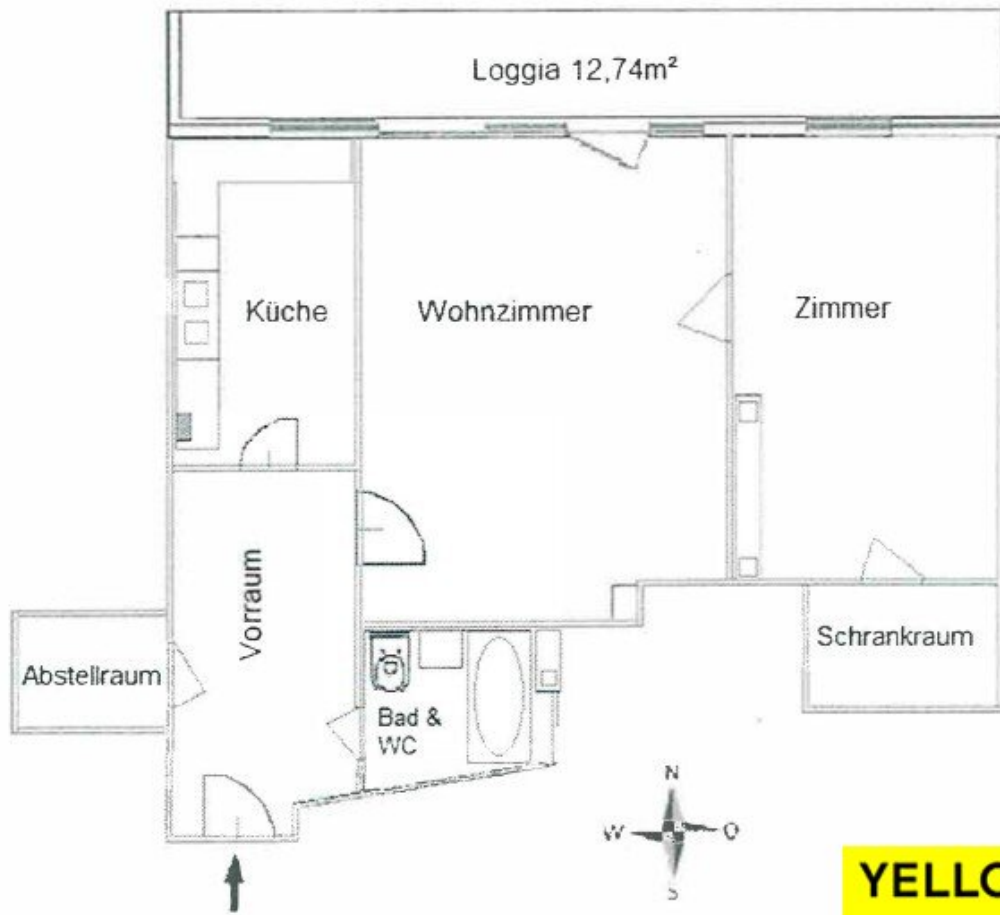








TOP 14 - 75,68m<sup>2</sup> - Stg. 2



## Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt diese geräumige, gut aufgeteilte, renovierungsbedürftige 2-Zimmer Eigentumswohnung mit ~ 75m<sup>2</sup> Wohnfläche und ~13m<sup>2</sup> Loggia.

VIDEOLINK verfügbar!

### INFOS ZUR WOHNUNG:

- STOCKWERK: 3. OG
- BAUJAHR: 1969
- BEZIEHBAR: ab sofort
- WOHNFLÄCHE: ~ 75m<sup>2</sup>
- LOGGIA: ~ 13m<sup>2</sup>
- ZIMMER: 2 Zimmer
- ABSTELLRAUM: ja 2x
- LIFT: Ja
- HEIZUNG: Gas
- VERKEHRSANBINDUNG: sehr gut
- INFRASTRUKTUR: sämtliche Geschäfte für den täglichen Bedarf wie Supermärkte, Banken, Bäckereien, etc. befinden sich in unmittelbarer Nähe

- RAUMHÖHE: 2,60m

#### HIGHLIGHTS:

- öffentliche Verkehrsanbindung (U6, Bus, Bahn)
- Geschäfte des täglichen Bedarfs in unmittelbarer Nähe
- große Loggia
- gute Raumaufteilung, flexible Grundrißlösungen einfach umsetzbar
- gepflegte Wohnhausanlage mit großem, grünen Innenhof zur allgemeinen Nutzung

#### KOSTEN:

- KAUFPREIS: EUR 214.000,-

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

- PROVISION: 3% d. Kaufpreises zzgl. 20% USt.
- Kosten der **Errichtung des Kaufvertrags**, der **Treuhandabwicklung** und der **grundbücherlichen Durchführung** durch die Kanzlei StarkRecht (Stanek Raidl Konlechner Rechtsanwälte OG): 1,5% des Kaufpreises
- 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 <1.000m

### **Nahversorgung**

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

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap