

**Erstbezug nach Sanierung | 2-Zimmer-Wohnung inkl.
GARAGENSTELLPLATZ | freier Mietzins | Attraktiv für
Anleger | Zentrale Lage im 7. Bezirk**



Objektnummer: 7311/768

Eine Immobilie von Yellowbird Immobilienmakler GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1070 Wien
Baujahr:	1994
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	53,07 m ²
Nutzfläche:	53,07 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Stellplätze:	1
Keller:	1,00 m ²
Heizwärmebedarf:	B 36,80 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,09
Kaufpreis:	350.000,00 €
Betriebskosten:	104,74 €
Heizkosten:	44,73 €
USt.:	20,98 €

Ihr Ansprechpartner



Pauline Tertilt

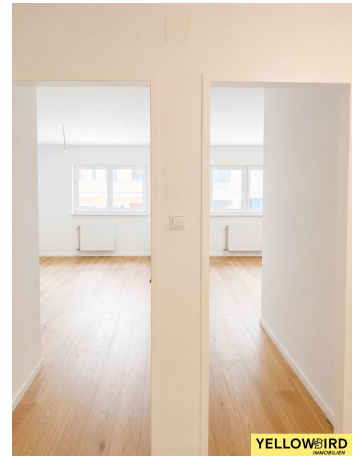
Yellowbird Immobilienmakler GmbH
Schwindgasse 11/3
1040 Wien

T 00436802329455
H 00436802329455

Gerne stehe ich Ihnen
Verfügung.

termin zur







YELLOWBIRD
IMMOBILIEN

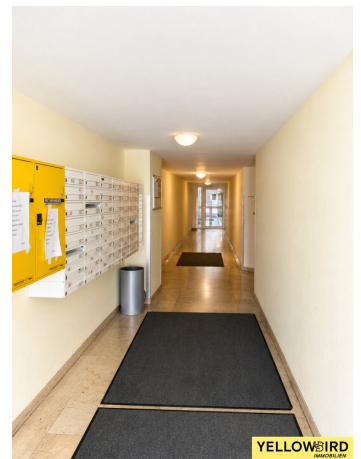


YELLOWBIRD
IMMOBILIEN

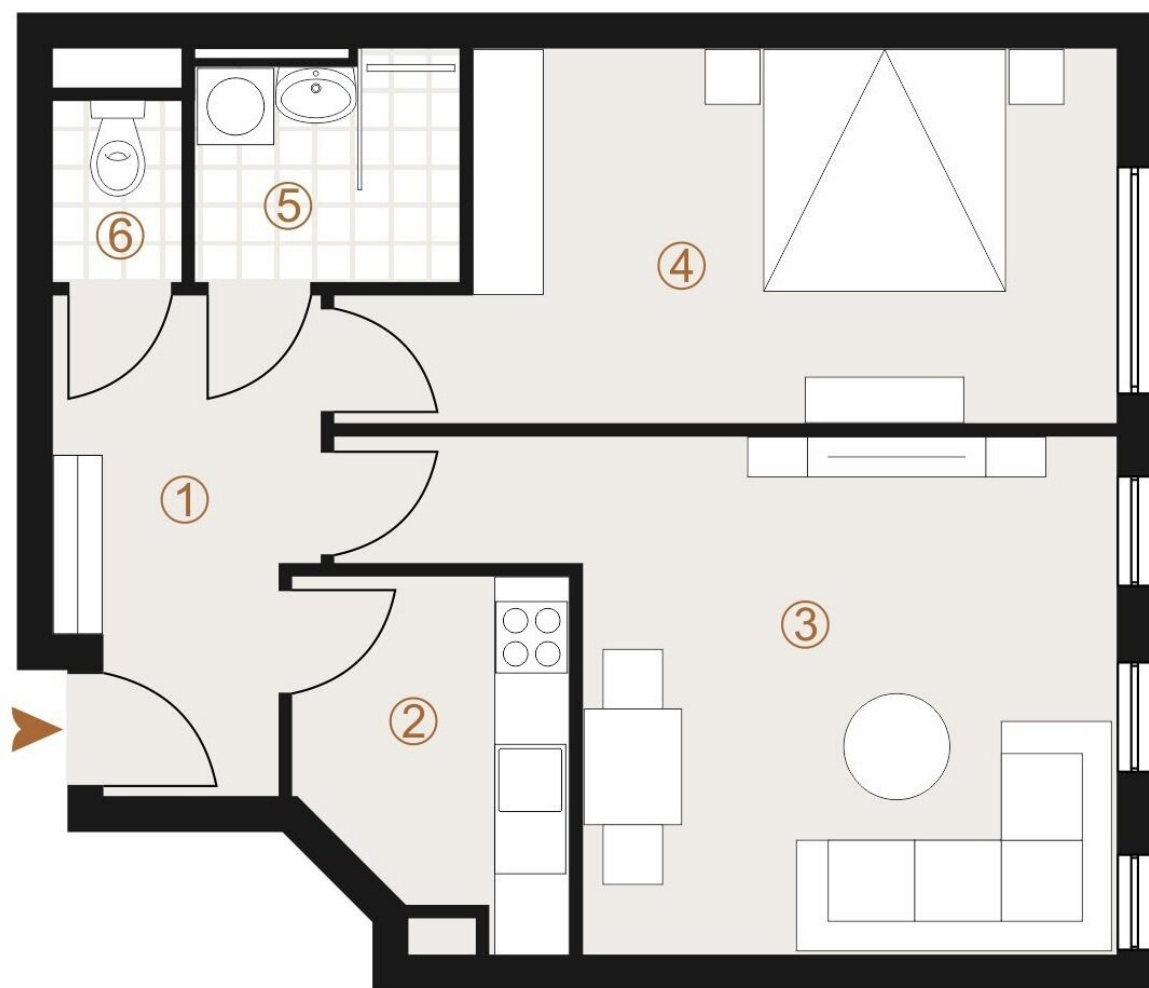


YELLOWBIRD
IMMOBILIEN









Objektbeschreibung

Diese **hochwertig sanierte 2-Zimmer-Wohnung** befindet sich im **1. Obergeschoss** eines **gepflegten Neubauhauses** aus dem Jahr 1994 in **zentraler Lage des 7. Wiener Gemeindebezirks**, nahe der **U6-Station Burggasse-Stadthalle**. Sie überzeugt durch ihre **zentrale Lage**, die **zeitlose Ausstattung** sowie einen **im Kaufpreis inkludierten Garagenstellplatz**. Die Wohnung eignet sich hervorragend **als Anlageobjekt**.

HIGHLIGHTS:

- ??Hochwertig saniert
- Baujahr: 1994
- Zentrale Lage im 7. Bezirk mit hervorragender Verkehrsanbindung
- Garagenstellplatz im Kaufpreis inkludiert
- ??Separate Einbauküche
- ??Ausrichtung: NO
- ??Kellerabteil vorhanden
- ??Sofort bezugsfertig
- ??Öffentliche Verkehrsmittel: Bus 48A, Straßenbahnlinie 5 und 49, U6-Station Burggasse-Stadthalle
- ??Lebensmittelgeschäfte (BILLA, HOFER, SPAR) wenige hundert Meter entfernt

INFOS ZUR WOHNUNG:

- ??Stockwerk: 1.OG
- ??Baujahr: 1994
- ??Beziehbar: Sofort
- ??Wohnfläche: 53,07 m²
- ??Zimmer: 2
- ??Ausstattung: Einbauküche und Bad
- ??Waschmaschinenanschluss: Ja im Badezimmer
- ??TV/Internet: Ja
- ??Badezimmer: 1 (Dusche, Waschtisch und Waschmaschinenanschluss)
- ??Toilette: 1
- Garagenstellplatz: Ja
- ??Heizung: Gas-Etagenheizung
- ??Kellerabteil: Ja
- ??Küche: Ja
- ??Infrastruktur: 1070 Wien / Neubau

- ??HWB: 36,8

- ??Klasse: B

KOSTEN:

- **KAUFPREIS: EUR 350.000,-**
- **MONATLICHE GESAMTBELASTUNG:**
 - Betriebskosten € 115,21 inkl. USt
 - Heizkosten € 35,15 inkl. USt.
 - Warmwasser € 16,98 inkl. USt.
 - Reparaturrücklage € 63,04
 - Garage € 18,66 inkl. USt.
 - **Gesamtbelastung inkl. USt. € 249,04 monatlich.**

NEBENKOSTEN WELCHE VOM KÄUFER ZU TRAGEN SIND:

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

- Kosten der Vertragserrichtung durch Tiefenthaler Gnesda Rechtsanwälte: 1,2 % des Kaufpreises zzgl. Barauslagen und USt.
- 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.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

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

Nahversorgung

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

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap