Erstbezug nach Sanierung I 3-Zimmer-Wohnung I Loggia I Innenhofseitig I FREIER MIETZINS I Attraktiv für Anleger



Objektnummer: 7311/769

Eine Immobilie von Yellowbird Immobilienmakler GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1160 Wien
Baujahr:	1977
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	90,64 m²
Nutzfläche:	90,64 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Stellplätze:	1
Keller:	2,50 m²
Heizwärmebedarf:	B 30,90 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,24
Kaufpreis:	495.000,00 €
Betriebskosten:	199,18 €
Heizkosten:	169,63 €
USt.:	56,00 €

Provisionsangabe:

17.820,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Pauline Tertilt







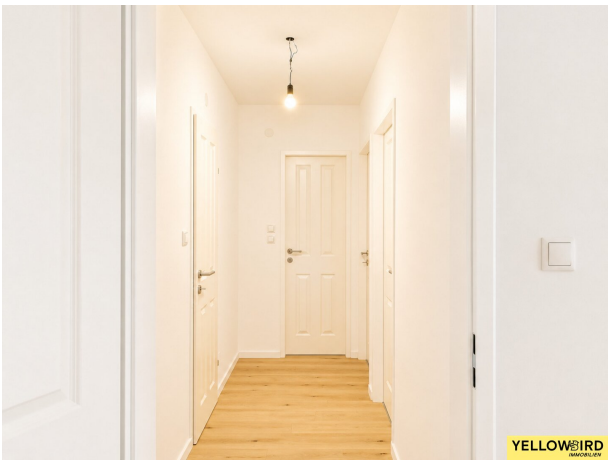






















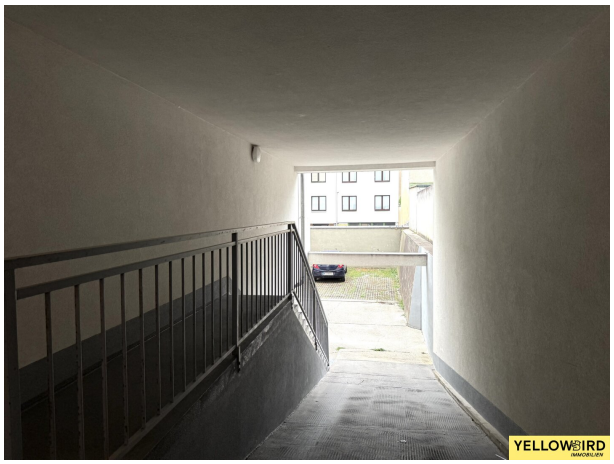














Kreitnergasse 10
1060 Wien

WNFL: ca. 90,64 m²

1	Vorraum	7,42 m²
2	WC	1,13 m²
3	Küche	8.58 m²
4	Wohnzimmer	30,65 m²
5	Vorraum	4,03 m²
6	Kind	11,07 m²
7	Schlafzimmer	14,84 m²
8	Bad	4,51 m²
9	Abst.	4,60 m²
10	Loggia	3,75 m²



YELLOWBIRD IMMOBILIEN

Objektbeschreibung

Diese **hochwertig sanierte 3-Zimmer-Wohnung** befindet sich im **2. Obergeschoss** eines **gepflegten Neubaus** in **ruhiger Lage des 16. Wiener Gemeindebezirks nahe der Schmelz**. Sie überzeugt durch ihre **großzügige Raumaufteilung**, **helle Wohnräume**, die **vollständige Innenhofausrichtung** sowie eine **Loggia**. Die Wohnung eignet sich hervorragend als **Anlageobjekt**.

HIGHLIGHTS:

- ??Hochwertig saniert
- ??Ruhige Lage im 16. Bezirk
- Loggia
- Baujahr: 1977
- ??Abstellraum
- Vollständig innenhofseitig ausgerichtet
- ??Ausrichtung: O
- ??Kellerabteil vorhanden
- ??Sofort bezugsfertig
- ??Öffentliche Verkehrsmittel: Bus 48A und 10A, Straßenbahnlinie 9 und 46
- ??Lebensmittelgeschäfte (BILLA, HOFER, SPAR) wenige hundert Meter entfernt

- ??Leben in der LEBENSWERTESTEN Stadt der Welt

INFOS ZUR WOHNUNG:

- ??Stockwerk: 2.OG
- ??Baujahr: 1977
- ??Beziehbar: Sofort
- ??Wohnfläche: 90,64 m2
- ??Zimmer: 3
- ??Möbliert: Bad und Toilette
- ??Waschmaschinenanschluss: Ja im Abstellraum
- ??TV/Internet: Ja
- Loggia: Ja
- ??Badezimmer: 1 (Dusche und Waschtisch)
- ??Toilette: 1 (separat)
- ??Heizung: Fernwärme/Zentralheizung
- ??Kellerabteil: Ja

- ??Küche: Nein
- ??Infrastruktur: Ottakring
- ??HWB: 30,9
- ??Klasse: B

KOSTEN:

- KAUFPREIS: EUR 495.000,00-
- MONATLICHE GESAMTBELASTUNG:
    - Betriebskosten € 219,10 inkl. USt.
    - Heizkosten € 203,56 inkl. USt.
    - Reparaturrücklage € 107,61
    - Liftkosten € 23,67 inkl. USt.
    - **Gesamtbelastung inkl. USt. beträgt € 553,94 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

Die Wohnung wird in dem Zustand verkauft, indem Sie besichtigt wird.

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 <1.000m
Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <500m
Höhere Schule <500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <1.000m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <1.000m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap