# 2-3 Zimmer | Gemütlicher Altbau | Hohe Räume | Gewerbe möglich



**Objektnummer: 8200/353**

**Eine Immobilie von ZEBEH GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Wohnung |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 1090 Wien |
| **Baujahr:** | 1906 |
| **Alter:** | Altbau |
| **Wohnfläche:** | 59,13 m² |
| **Nutzfläche:** | 59,13 m² |
| **Zimmer:** | 2 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 1 |
| **Kaufpreis:** | 349.000,00 € |
| **Betriebskosten:** | 130,70 € |
| **USt.:** | 13,07 € |

**Provisionsangabe:**

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

**ZEBEH GmbH**

ZEBEH GmbH
Wasnergasse 9
1200 Wien

T +43 676 9331691
H 0676 933 16 91

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













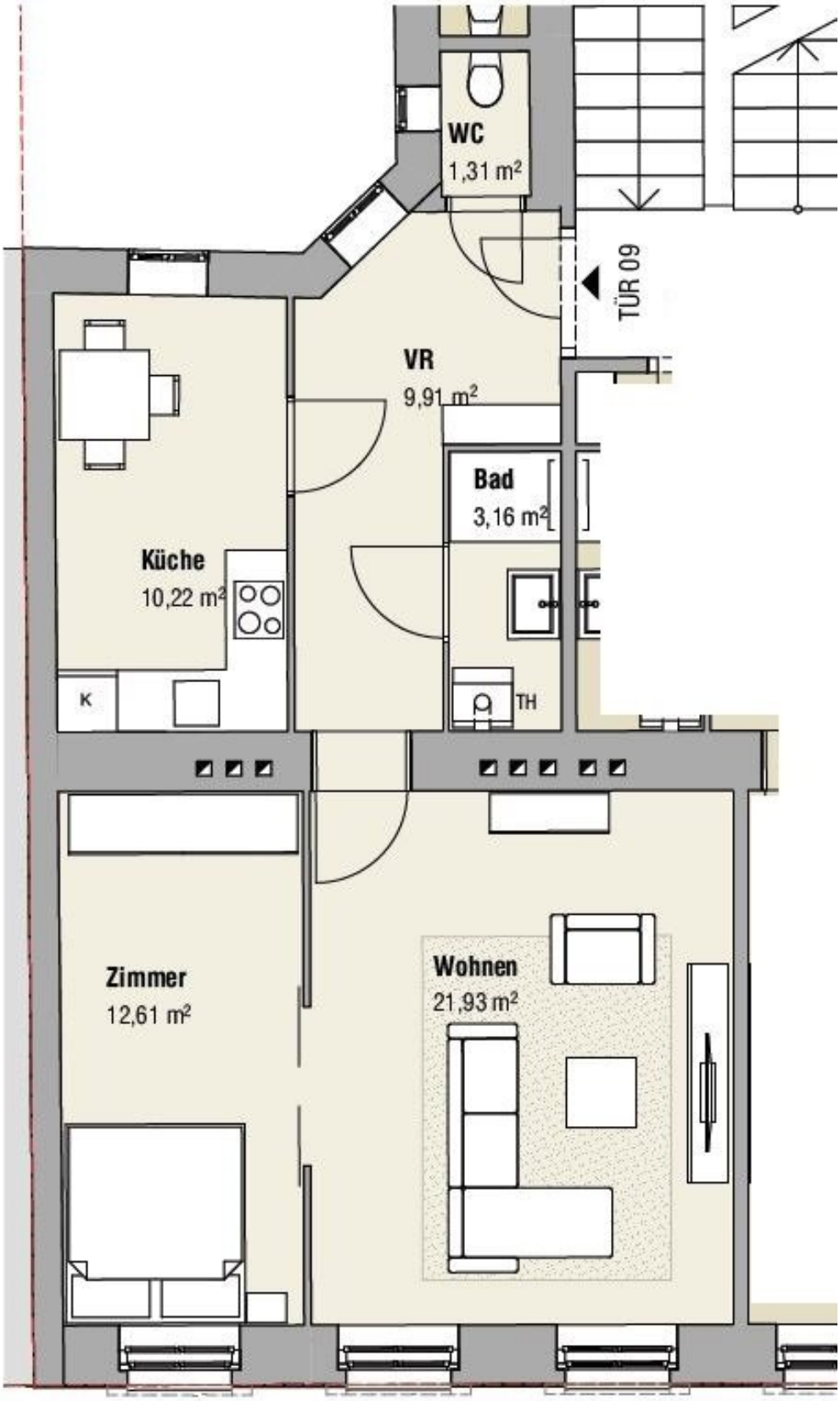











WC
1,31 m²
TÜR 09
VR
9,91 m²
Bad
3,16 m²
Küche
10,22 m²
K
TH
Zimmer
12,61 m²
Wohnen
21,93 m²

# Objektbeschreibung

**Nutzung als Praxis - Ordination -  Büro ist möglich - weitere Einheiten im Haus verfügbar**

**Helle Altbauwohnung im 2. Stock mit westseitiger Ausrichtung Nähe U-Bahnstationen Spittelau und Nußdorfer Straße, tolle Raumaufteilung mit Umbaupotenzial auf 2 Schlafzimmer mit Wohnküche, hohe Räume**

Top 9 im 2. Stock - ca. 59,13m² - Vorzimmer, Wohnzimmer, Schlafzimmer, Küche mir Einbauküche, Bad mit duche, extra Toilette

**Direkt beim zukünftig größten Bildungscampus Österreichs (Areal der ehemaligen WU-Wien)**

schönes Gründerzeithaus mit gegliederter Fassade - weitere Gewerbeflächen und Wohnungen im Haus verfügbar

Weitere Informationen oder Terminvereinbarung zur Besichtigung gerne unter +43 676 933 16 91 möglich

**monatliche Hausbetriebskosten ca. €143,77 zuzüglich gesetzlicher Instandhaltungsrücklage**

Energieklasse F/E

**Nebenkosten bei Kaufverträgen:**

- Grunderwerbsteuer : 3, 5%

- Grundbuchseintragungsgebühr : 1, 1%Vermittlungsprovision: Bitte beachten Sie, dass bei erfolgreicher Vermittlung mit Rechtswirksamkeit des zu vermittelnden Geschäfts eine Provision laut Immobilienmaklerverordnung i.H.v. 3% zzgl. 20% USt. des Kaufpreises zu leisten ist.

- Kosten der Vertragserrichtung und grundbücherlichen Durchführung nach Vereinbarung im Rahmen der Tarifordnung des jeweiligen Urkundenerrichters sowie Barauslagen für Beglaubigungen und Stempelgebühren

Alle Informationen, insbesondere jene hinsichtlich des Energieausweises beruhen auf den Auskünften und Unterlagen des Eigentümers. Wir haben weder die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben noch die tatsächliche Gesamtenergieeffizienz überprüft und übernehmen hierfür keine Gewähr. Wir weisen darauf hin, dass zum Auftraggeber ein wirtschaftliches Naheverhältnis besteht. Unsere Angebote sind freibleibend und unverbindlich. Zwischenverkauf, -vermietung oder -verpachtung durch den zu vermittelnden Dritten sind vorbehalten. Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

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 <500m
Krankenhaus <1.500m

**Kinder & Schulen**
Schule <1.000m
Kindergarten <500m
Universität <500m
Höhere Schule <1.000m

**Nahversorgung**
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <2.000m

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

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap