

**TOP LAGE MIT TOP AUSSTATTUNG + NÄHE
HAUPTBAHNHOF UND FUSSGÄNGERZONE + BALKON +
3 ZIMMER ++**



Wohnzimmer mit Zugang zum Balkon

Objektnummer: 1587/65110

**Eine Immobilie von "gb-direkt" Finanzberatung &
Immobilienhandel GmbH**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Terrassenwohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Baujahr:	1966
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	82,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	3,50 m ²
Heizwärmebedarf:	B 44,54 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,26
Kaufpreis:	399.000,00 €
Betriebskosten:	141,70 €
USt.:	16,37 €
Provisionsangabe:	

14.364,00 € inkl. 20% USt.

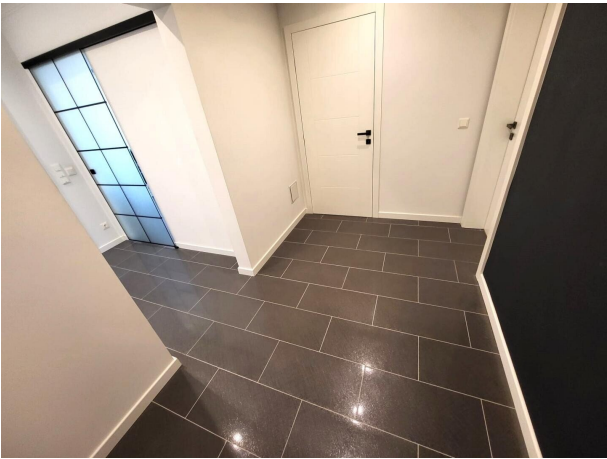
Ihr Ansprechpartner



Snezana Benes

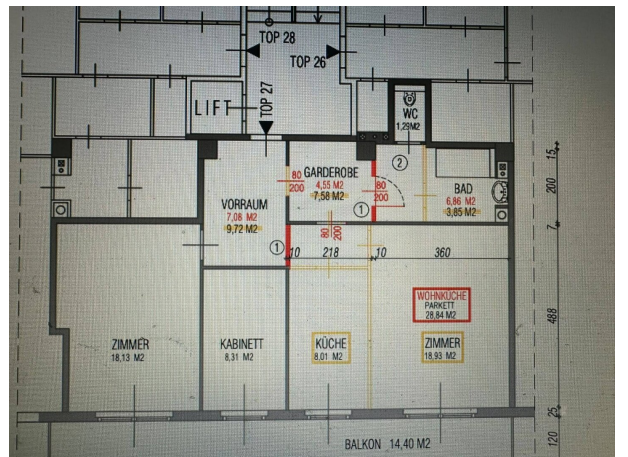
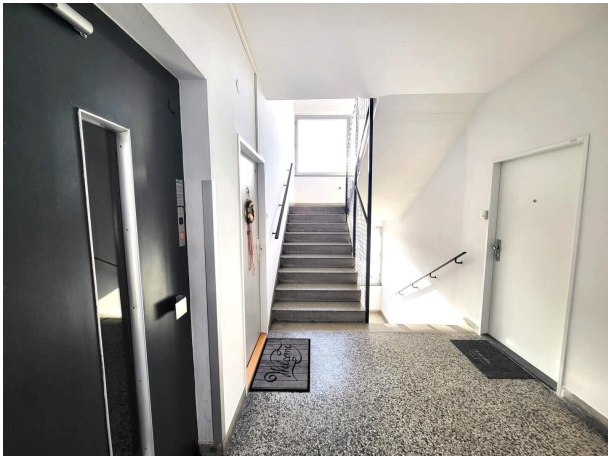
“gb-direkt” Finanzberatung & Immobilienhandel GmbH
Aßmayergasse 60 / 1











Objektbeschreibung

TOP LAGE MIT TOP AUSSTATTUNG + NÄHE HAUPTBAHNHOF UND FUSSGÄNGERZONE
+ BALKON + 3 ZIMMER ++

Die großräumige gepflegte 3 Zimmerwohnung mit Weitblick, östlich ausgerichtet, ist ein wahres Juwel und bietet die perfekte Kombination aus Komfort und einer idealen Zentrallage Nähe Hauptbahnhof Wien.

Sie zeichnet sich durch eine ansprechende Innenausstattung und ein angenehmes Wohnklima aus.

Auf Grund der niedrigen Betriebskosten eignet sich diese Wohnung ideal als Anlage- oder Privatnutzung.

Die zentral begehbare Wohnung, welche 2021 komplett saniert wurde, teilt sich wie folgt auf:

Vorzimmer 1 07.08m² Desingfliesen

Vorzimmer 2 04,55m² Desingfliesen, mit Vorzimmer 1 verbunden

Wohnessküche 28,84m² ausgestattet mit Klimaanlage und Designfliesen mit 2 separaten Zugängen zum Balkon

Schlafzimmer 18,13m² ausgestattet mit Parekttboden und Klimaanlage und ebenfalls Zugang zum Balkon

Kinderzimmer 08,31m² ausgestattet mit Parekttboden und Klimaanlage und ebenfalls Zugang zum Balkon

Badezimmer mit WC 08,05m² Luxuriös ausgestattet / Dusche, Handwaschbecken, WC und Waschmaschinenanschluss

Balkon 14,40m² mit Zugang von allen Zimmern

Kellerabteil 03,50m²

AUSSTATTUNG:

- teilweise herabgesetzte Decke mit Spots im Wohnzimmer
- Klimaanlage im Wohnzimmer und in den Schlafzimmern
- Parkettboden
- Moderne Küche mit Siemens-Geräten
- hochwertige Fliesen
- Lift
- großes Kellerabteil
- Fahrrad und Kinderwagenabstellraum
- Waschküche

LAGE/INFRASTRUKTUR:

Hauptbahnhof - regionaler und internationaler Verkehr - U1

Die öffentlichen Verkehrsmittel und alle nur erdenklichen Einkaufsmöglichkeiten befinden sich auf Grund der absoluten zentralen Lage dieses Objektes in unmittelbarer Nähe

KAUFPREIS - Bestands und Lastenfrei €399.000.-

Betriebskostenvorschreibung:

BK €141,70 + 10 % Ust.

Lift € 10,55 + 10 % Ust.

RR € 44,14 + 0 % Ust.

Insgesamt € 224,25 Brutto

Warmwasser und Heizkosten belaufen sich derzeit auf € 121,50 Brutto (je nach Verbrauch)

REPARATURRÜCKLAGE/FONDS:

Stand 31.12.2025 - € 570.278.-

ENERGIEBEDARFSKENNZAHLEN:

Energieausweis HWB: 44,54 kWh/m²/Jahr, Klasse B

Gesamtenergieeffizienzfaktor: fgee - 2,26, Klasse D

Energieausweis gültig bis: 2029-07-07

Gesetzliche Nebenkosten:

3,5% Grunderwerbsteuer

1,1% Grundbucheintragungsgebühr

3,0% Maklerhonorar + 20% USt.

? Vertragserrichtungskosten + 20% USt..

Anbieter: gb-direkt Finanzberatung & Immobilienhandel GmbH

Ansprechpartner: Frau Benes

Mobil: 0699 11 60 87 06

Email: office@direktfinanzimmo.at

Detaillierte Unterlagen (Exposé) senden wir gerne auf Anfrage zu.

BITTE BEACHTEN SIE, DASS WIR NUR ANFRAGEN MIT VOLLSTÄNDIGER ANGABE DER ANSCHRIFT UND ANGABEN ZUR PERSON

(NAME, ADRESSE, TELEFON, EMAIL) BEARBEITEN KÖNNEN.

Wir weisen darauf hin, dass alle Angaben, auf die sich das vorliegende Exposé/Inserat beziehen, sich ausschließlich auf Daten und Angaben von Verkäufern/Vermietern bzw. sachkundigen Dritten stützen und wir für diese keine, wie auch immer geartete, Haftung übernehmen. Desweiteren geben wir bekannt, dass zwischen den Verkäufern/Vermietern und gb-direkt Finanzberatung & Immobilienhandel GmbH, kein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis oder gesellschaftliche Verflechtung besteht. Irrtümer und Änderungen sowie Zwischenverkauf vorbehalten.

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 <1.000m

Höhere Schule <1.500m

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 <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap