

**Sorgenfreies Investment + Moderne 2-Zimmer-Wohnung,  
38m<sup>2</sup>, top saniert, zentral in 1150 Wien – nur 129.000€!**



**Objektnummer: 1587/65116**

**Eine Immobilie von “gb-direkt” Finanzberatung &  
Immobilienhandel GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                          |
|-------------------------------|------------------------------------------|
| Art:                          | Wohnung                                  |
| Land:                         | Österreich                               |
| PLZ/Ort:                      | 1150 Wien                                |
| Baujahr:                      | 1900                                     |
| Zustand:                      | Modernisiert                             |
| Alter:                        | Altbau                                   |
| Wohnfläche:                   | 38,00 m <sup>2</sup>                     |
| Zimmer:                       | 2                                        |
| Bäder:                        | 1                                        |
| WC:                           | 1                                        |
| Keller:                       | 2,00 m <sup>2</sup>                      |
| Heizwärmebedarf:              | <b>G</b> 197,43 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | <b>E</b> 2,73                            |
| Kaufpreis:                    | 129.000,00 €                             |
| Provisionsangabe:             |                                          |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

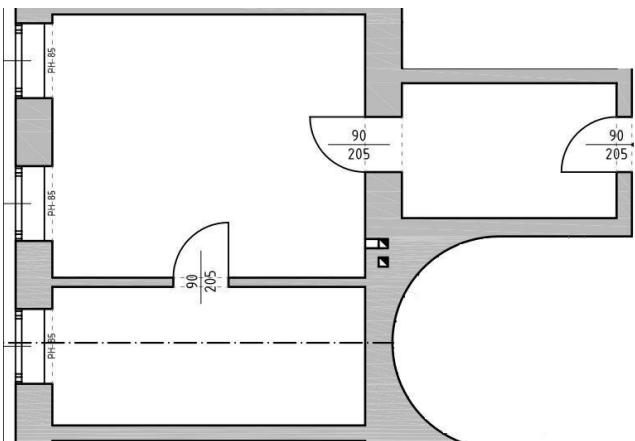


**Snezana Benes**

“gb-direkt” Finanzberatung & Immobilienhandel GmbH  
Aßmayergasse 60 / 1  
1120 Wien

T +43 1 810 07 33





## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause im 15. Bezirk von Wien – eine modernisierte 2-Zimmer-Wohnung mit 38 m<sup>2</sup>, die keine Wünsche offenlässt. Für einen attraktiven Kaufpreis von 129.000,00 € erwerben Sie hier ein wahres Schmuckstück mit durchdachtem Grundriss. Bei diesem Wohnhaus handelt es sich um eine freistehende Eckliegenschaft. Die Wohnung befindet sich im Mezzanin ohne Lift.

Ein besonderes Highlight ist die vollständig ausgestattete Einbauküche, die zum Kochen und Verweilen einlädt. Das Badezimmer ist mit einer praktischen Dusche ausgestattet, und die getrennten Toiletten erhöhen den Komfort im Alltag.

Die Wohnung ist folgendermaßen aufgeteilt:

- + Vorraum
- + Wohnzimmer + Küche
- + Kabinett
- + Bad mit Dusche ausgestattet
- + WC

### LAGE UND INFRASTRUKTUR:

Die Lage könnte kaum besser sein: Die hervorragende Verkehrsanbindung mit Bus, U-Bahn, Straßenbahn und Bahnhof macht Ihre Wege in Wien unkompliziert und schnell. Zudem profitieren Sie von der unmittelbaren Nähe zu wichtigen Einrichtungen wie Arztpraxen, Apotheken, Kliniken sowie einer Vielzahl von Bildungseinrichtungen – von Kindergarten über Schule bis hin zur Universität und höheren Schulen.

Einkaufen wird zum Genuss, denn Supermärkte, Bäckereien und ein Einkaufszentrum sind bequem erreichbar und bieten alles für den täglichen Bedarf. Diese Wohnung vereint urbanes Leben mit höchster Lebensqualität und ist ideal für Singles, Paare oder als Investition.

Nutzen Sie diese einmalige Gelegenheit und sichern Sie sich Ihr neues Zuhause in einer der begehrtesten Gegenden Wiens! Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und stehen Ihnen für weitere Informationen oder eine Besichtigung gerne zur Verfügung.

**KAUFPREIS - Bestands und Lastenfrei €129.000.-**

**Betriebskostenvorschreibung:**

BK €110,70 + 10 % Ust.

RR € 44,14 + 0 % Ust.

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](mailto: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 <1.500m

#### **Kinder & Schulen**

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

#### **Nahversorgung**

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

#### **Sonstige**

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

#### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap