

Das Gefühl: Clean, Smart, Real



Objektnummer: 5524

Eine Immobilie von Landaa Immobilienverwertung GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1080 Wien
Zustand:	Modernisiert
Möbliert:	Voll
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	37,40 m ²
Nutzfläche:	37,40 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 25,33 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 0,86
Kaufpreis:	499.000,00 €
Betriebskosten:	114,46 €
Heizkosten:	50,14 €
USt.:	21,67 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Alexandra Samarskaya, MSc

LANDAA Immobilien GmbH

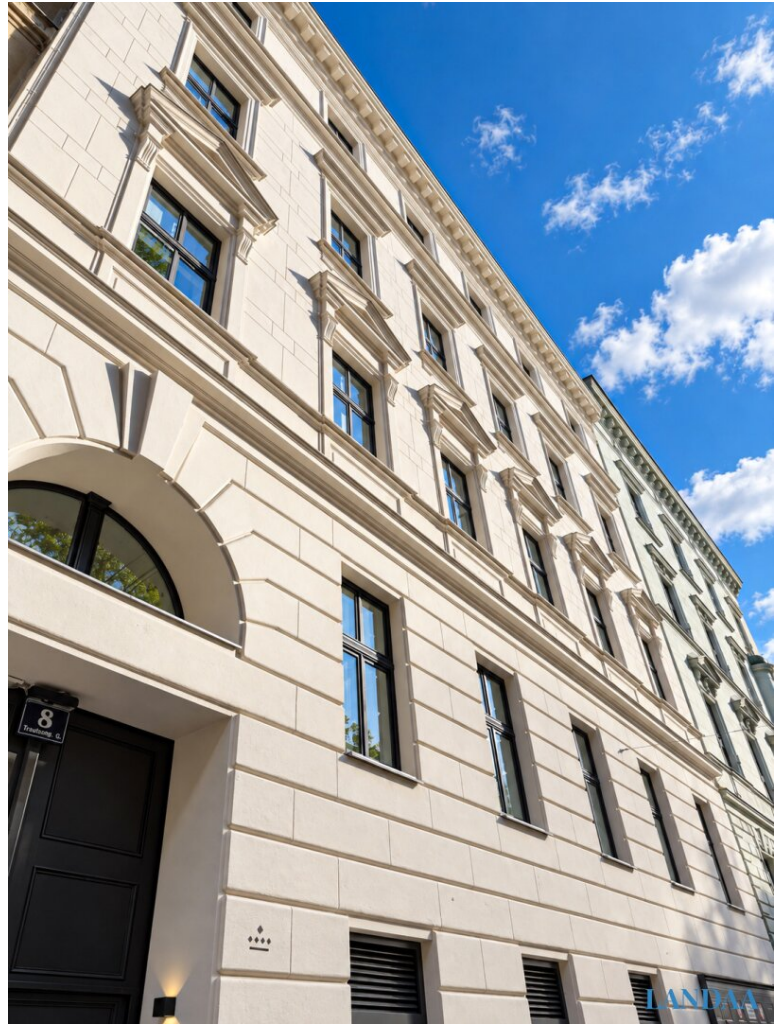














Objektbeschreibung

Die Wohnung: Durchdacht bis ins Detail

Das Herz der Wohnung ist die Wohnküche. Maßgefertigte Einbauküche vom Tischler, offener Grundriss, direkter Zugang zum Balkon – hier passiert das Leben. Das Schlafzimmer ist ein eigener Rückzugsort, mit großem Einbauschränk und Platz zum Atmen. Der Balkon? Der gehört ganz der Wohnung: Holzdielen, breite Fensterfront, lädt Dich ein, morgens hier zu sitzen oder abends die Sonne einzufangen.

Bad mit Dusche, separates WC, eigener Abstellraum – alles durchdacht, nichts Überflüssiges, nichts Fehlendes. Parkett unter den Füßen. Klimaanlage für Sommertage. Lift im Haus. Moderne Komforts in klassischem Altbau.

Das Gefühl: Clean, Smart, Real

Das ist keine Playboy-Fantasie und kein Makler-Kitsch. Das ist eine Wohnung, in der Du wirklich Leben kannst. Gutes Licht. Raum zum Atmen. Alles an der richtigen Stelle. Die Art von Raum, in dem sich Gäste sofort wohlfühlen und Du morgens aufwachst und denkst: ja, hier will ich sein.

Stichpunkte Ausstattung

- Wohnfläche 37,4 m² (nutzvoll und großzügig)
- Balkon 9,57 m² mit Holzdielen, Fensterfront
- 2 Zimmer (Wohnküche, Schlafzimmer)
- 1 Bad mit Dusche, 1 separates WC
- Einbauküche und Einbauschränk (Tischler-Qualität)
- Parkettboden durchgehend
- Klimaanlage

- Lift (1. Obergeschoß)
- Moderner Altbau, gepflegt und modernisiert
- Sofort beziehbar

Zahlen (transparent)

Kaufpreis (Wohnung): 499.000 €

Möbel/Einrichtung: 69.000 €

Monatliche Gesamtbelastung: 243,26 € (Betriebskosten, Heizung, Warmwasser, Klima, Rücklage)

Provision: 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Grundbucheintragung: 1,1 % | **Grunderwerbsteuer:** 3,5 %

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 <1.000m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap