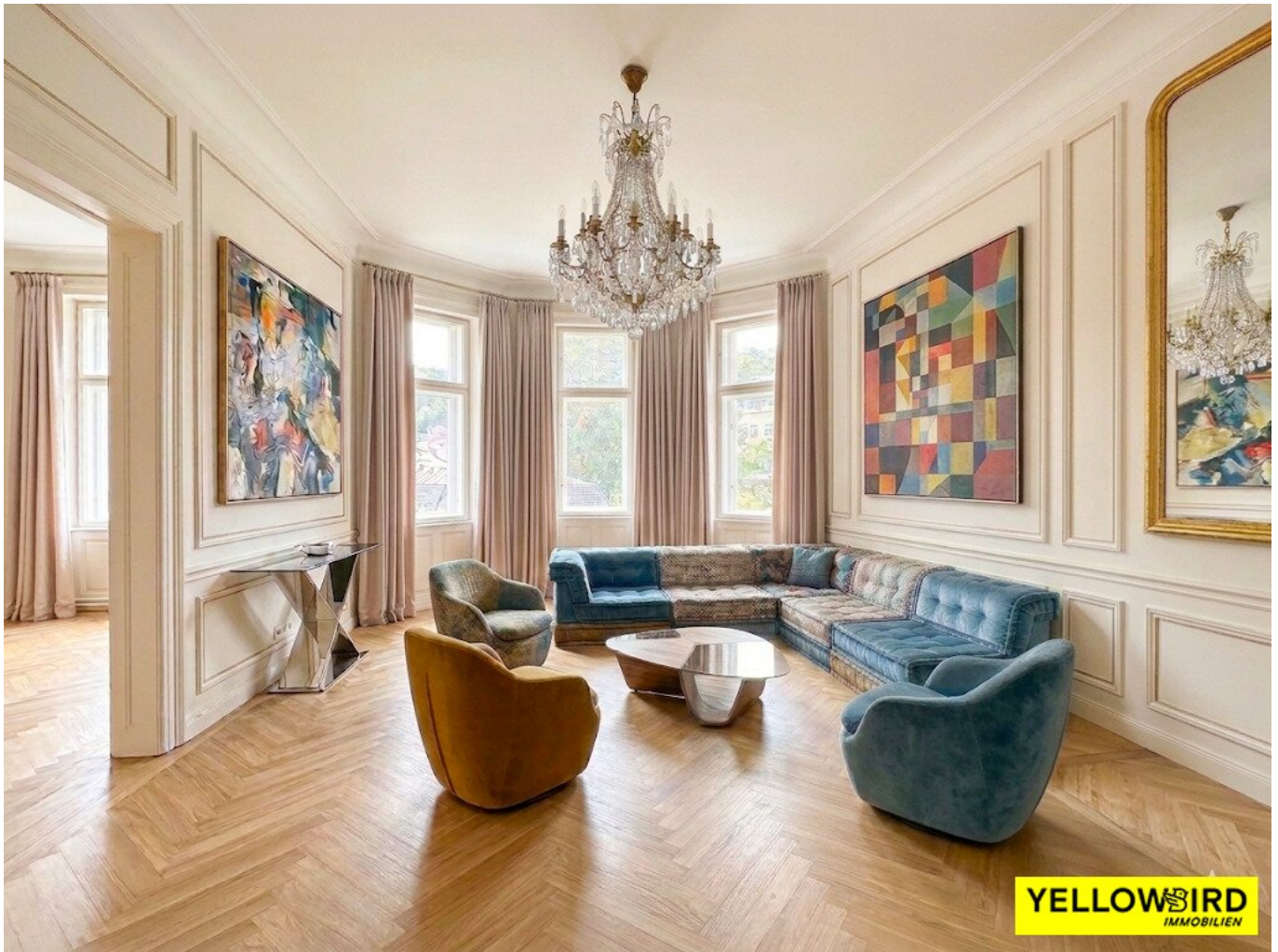


## **STILALTBAU - SANIERTE ALLGEMEINFLÄCHEN - 2 BALKONS - 122m<sup>2</sup> WOHNFLÄCHE - EIGENGARTEN**



Designbeispiel

**Objektnummer: 7311/39**

**Eine Immobilie von Yellowbird Immobilienmakler GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1190 Wien
<b>Baujahr:</b>	1900
<b>Zustand:</b>	Sanierungsbeduerftig
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	122,18 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	122,18 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	122,18 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	F 219,81 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	F 3,19
<b>Kaufpreis:</b>	790.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	396,22 €
<b>USt.:</b>	39,62 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

28.440,00 € inkl. 20% USt.

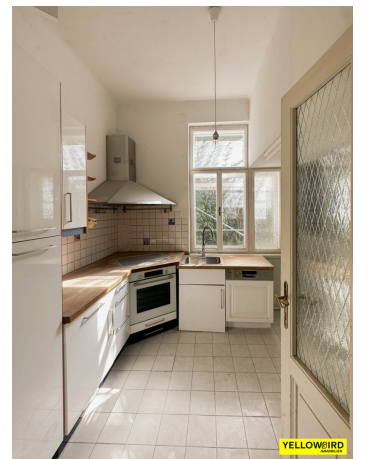
## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Karl Urban**

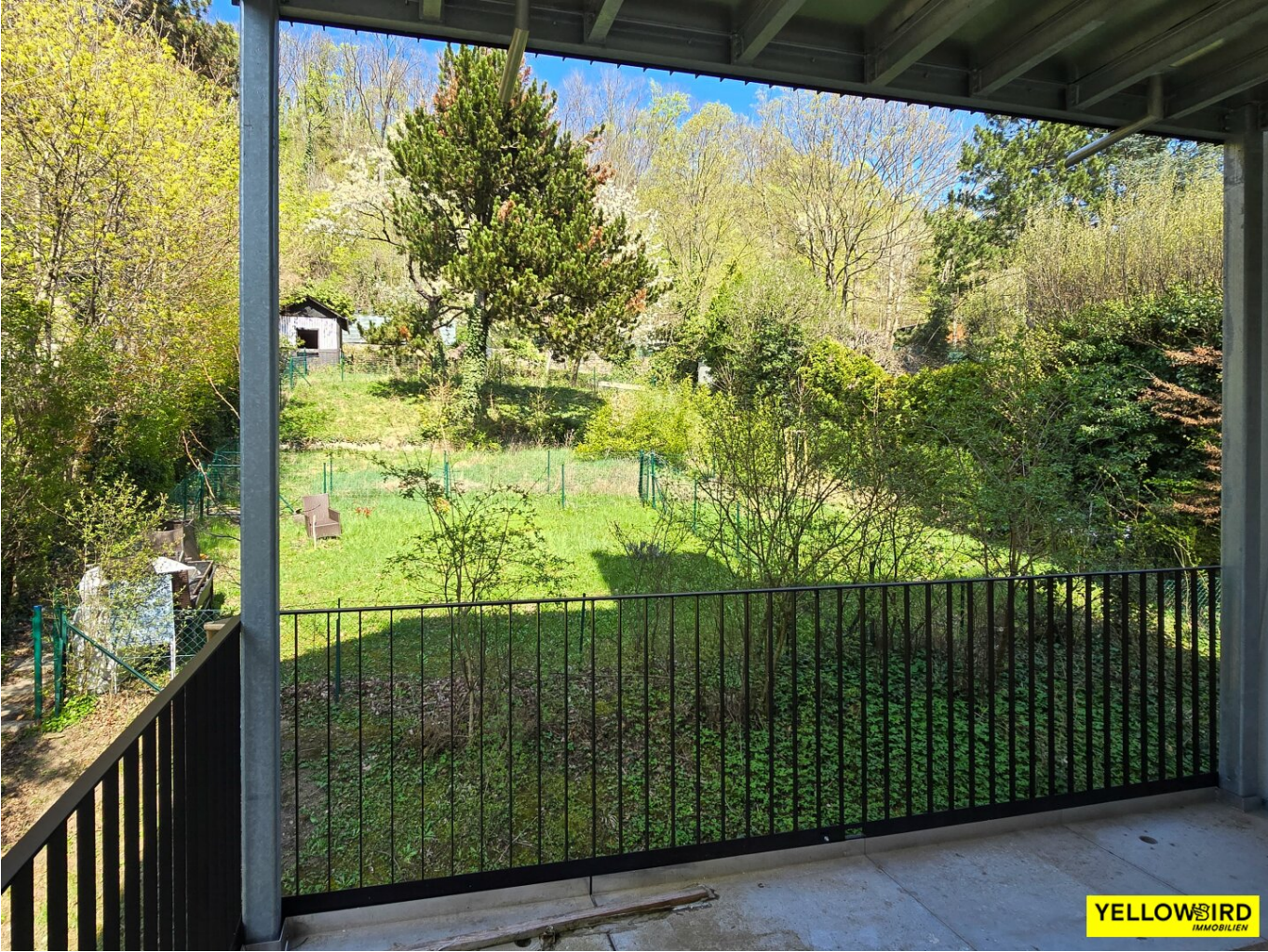
Yellowbird Immobilienmakler GmbH





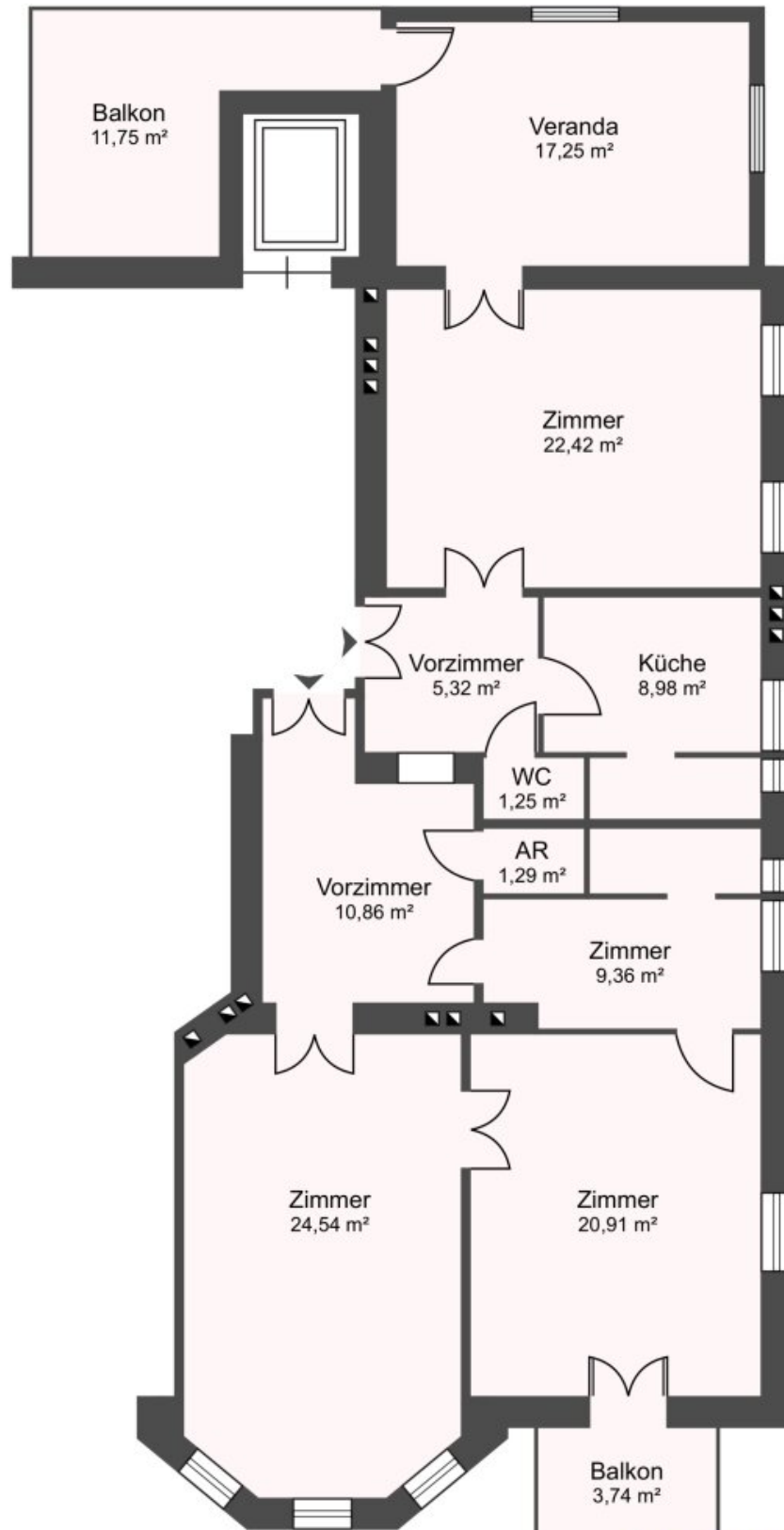












## Objektbeschreibung

Klassische Wiener- 4 Zimmer -Altbauwohnung

Das Apartment ist südwestlich ausgerichtet und verfügt über zwei Balkons.

Das Objekt wird sanierungsbedürftig verkauft.

Sämtliche Allgemeinflächen wurden saniert bzw. stehen kurz vor der Fertigstellung.

### HIGHLIGHTS:

- absolute Toplage in Wien 19
- Ruhelage, direkt am Waldrand
- Einfache individuelle Grundrissadaption möglich
- Orientierung: südwestlich /nordöstlich
- Ausrichtung Balkone: südwestlich & nordöstlich
- Großer Eigengarten: ca. 174,30m<sup>2</sup>, mit Wasseranschluss, nordöstlich ausgerichtet
- Leben in der LEBENSWERTESTEN Stadt der Welt

### INFOS ZUR WOHNUNG:

- STOCKWERK: 1. Obergeschoss
- BAUJAHR: Gründerzeit

- BEZIEHBAR: nach Vereinbarung
- WOHNFLÄCHE: ca. 122m<sup>2</sup>
- BALKONS: 3,75m<sup>2</sup> & 11,75m<sup>2</sup>
- Eigengarten: ca. 174,30m<sup>2</sup>
- ZIMMER: 4
- WASCHMASCHINENANSCHLUSS: Ja
- LIFT: ja
- BADEZIMMER: 1
- TOILETTE: 1
- RAUMHÖHE: ca. 3,00m-3,50m
- HEIZUNG: nicht vorhanden
- KELLERABTEIL: Ja
- AUSSTATTUNG: sanierungsbedürftig
- VERKEHRSANBINDUNG: Bushaltestelle Sievering ist in ca. 3-4 Gehminuten zu erreichen (Buslinie: 39N)

- HWB: 219,81 kWh/m<sup>2</sup>a
- KLASSE: F

#### **KOSTEN:**

- KAUFPREIS: 790.000€

#### **NEBENKOSTEN WELCHE VOM KÄUFER ZU TRAGEN SIND:**

- PROVISION: 3% d. Kaufpreises zzgl. 20% USt. (EUR 28.440.- inkl. 20% USt.)
- die Erstellung des Kaufvertrages (Fieldfisher Austria 1,5% vom KP zzgl USt.)
- Grundbucheintragung: 1,1% des Kaufpreises
- Grunderwerbssteuer: 3,5% des Kaufpreises

Haben Sie weitere Fragen oder wünschen eine Besichtigung? - Gleich Kontakt aufnehmen!

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.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber ein wirtschaftliches Naheverhältnis besteht. 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 <1.500m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <3.000m  
Krankenhaus <3.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <2.500m  
Höhere Schule <2.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.500m  
Einkaufszentrum <4.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <2.000m  
Bank <2.000m  
Post <1.000m  
Polizei <2.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <4.000m  
Straßenbahn <2.000m  
Bahnhof <3.000m  
Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap