

**NEU! Großer Balkon! Generalsanierte
2-Zimmer-Altbauwohnung!**



Objektnummer: 1602

Eine Immobilie von Kuhn Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1050 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	46,13 m ²
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	D 106,10 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,02
Kaufpreis:	310.000,00 €
Betriebskosten:	133,20 €
USt.:	13,32 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

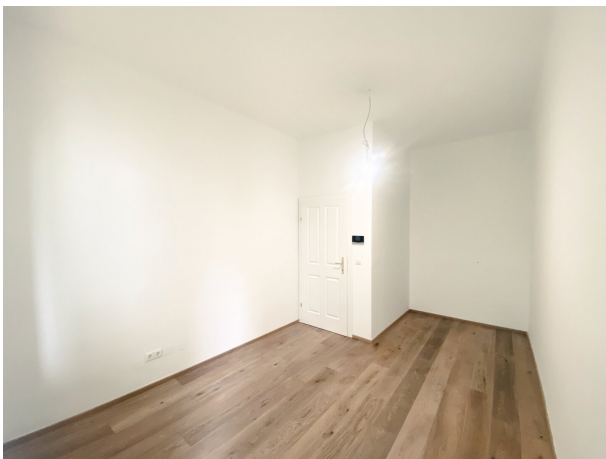
Ihr Ansprechpartner

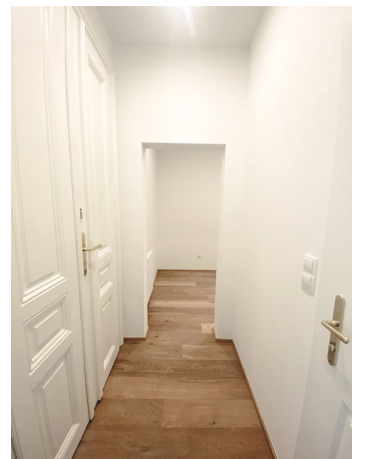


Daniel Hartmann

Kuhn Immobilien GmbH
Kopfgasse 9
1130 Wien

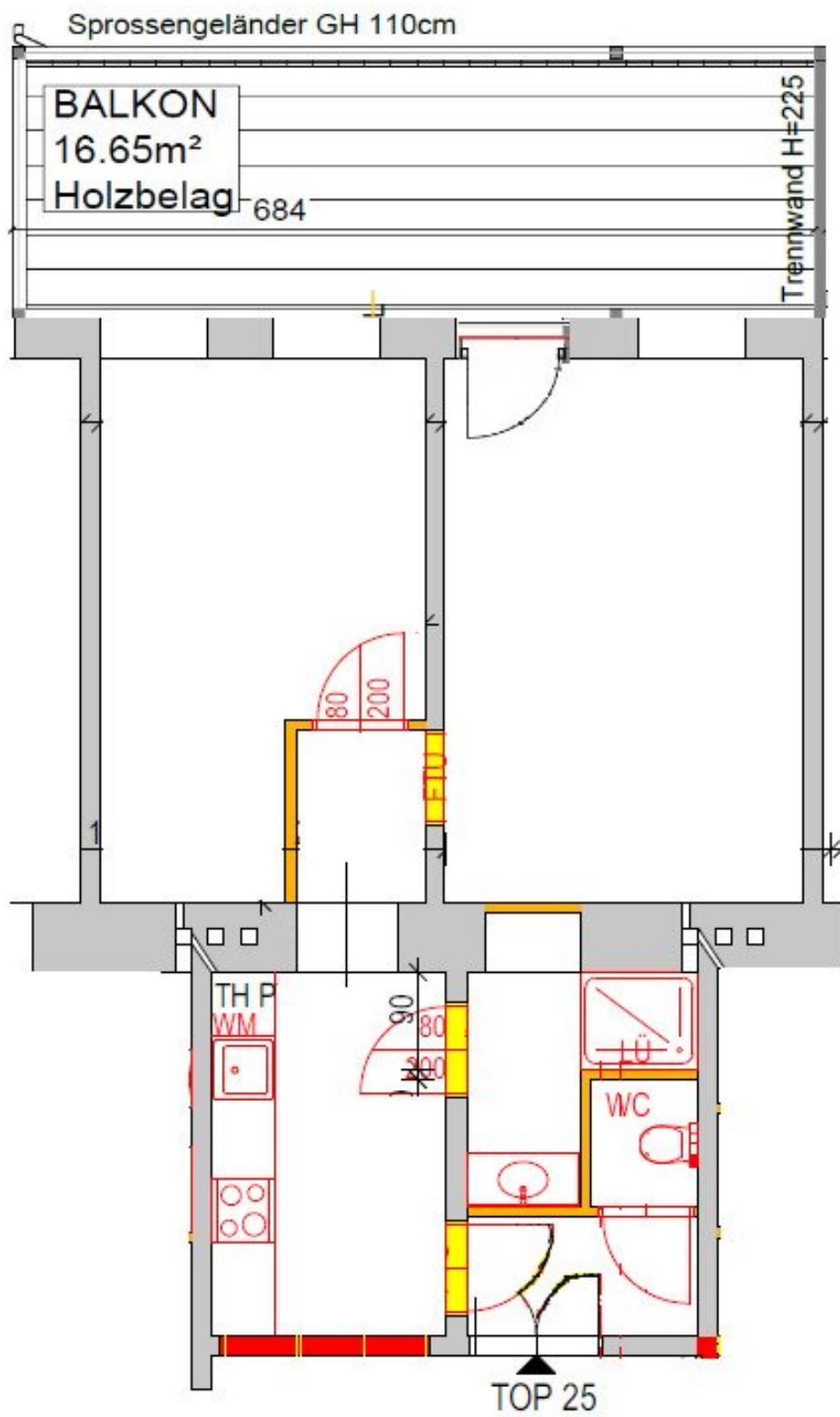












Objektbeschreibung

IHR NEUES ZUHAUSE!

Die gegenständliche Wohnung befindet sich im **dritten Stockwerk** eines **1900** errichteten Wiener Zinshauses. Das Haus wurde **umfangreich saniert** und überzeugt durch eine **mit Stuck verzierte, gegliedert Fassade** und einem **wunderschönen Stiegenhaus**. Altwiener Fliesen und Altbau **charakteristische Luster** im Stiegenhaus spiegeln den klassischen Wiener Altbau wieder.

Raumaufteilung:

- Vorzimmer
- Küche
- Badezimmer
- separates WC
- Schlafzimmer
- Wohnzimmer
- Terrasse

Auf knapp 47 m² Wohnfläche befinden sich zwei Schlafzimmer, eine separate Küche, ein WC, ein Badezimmer und eine knapp 17m² große Terrasse. Die Wohnung wird über einen Vorraum betreten, welcher in die Küche mündet und das WC zugänglich macht. Über die Küche gelangt man ins Badezimmer mit Dusche und Waschmaschinenanschluss sowie in einen Vorraum, welcher die beiden Schlafzimmer, separat begehbar macht. Auf der gänzlich uneinsichtigen Terrasse können Sie zahlreichen Sonnenstunden genießen!

Ein besonderes **Highlight** der Wohnung ist die Nähe zur im Bau befindlichen U2-Station "Reinprechtsdorfer Straße", durch welche die Umgebung eine **massive Aufwertung** erfahren

wird. **Nur 2 Station zur Neubaugasse!**

Bei konkretem Interesse erhalten Sie selbstverständlich sämtliche weiterführende Dokumente zu, wie:

- Grundbuchauszug
- Wohnungseigentumsvertrag
- Nutzwertgutachten
- Eigentümerversammlungsprotokoll
- etc...

Nebenkosten

Grundbucheintragung: 1,1% d.KP.

Grunderwerbssteuer: 3,5% d.KP.

Maklerprovision: 3% d.KP. + 20% USt.

Kaufvertragshonorar: 1,2% zzgl. Barauslagen und USt. | Die Errichtung und Durchführung des Kaufvertrages erfolgt durch die Kanzlei Tiefenthaler Gnesda Rechtsanwälte GmbH.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap