

**Großzügige 4 Zimmer Altbauwohnung mit Terrasse und 2  
Bädern, in Top - Zustand**



**Objektnummer: 1274**

**Eine Immobilie von Mag.(FH) Andreas Willmann Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1160 Wien
<b>Wohnfläche:</b>	108,03 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	113,74 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Keller:</b>	11,80 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	599.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



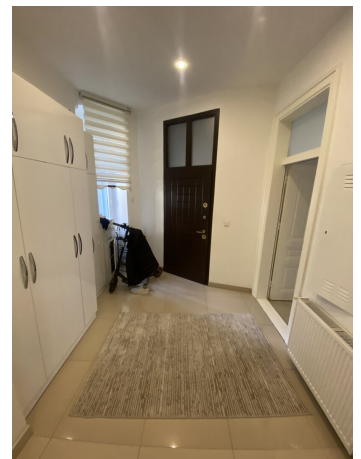
### **Mag.(FH) Andreas Willmann**

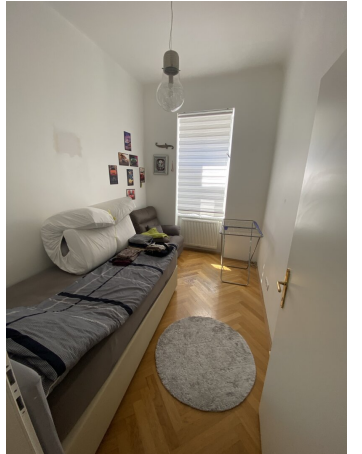
Mag.(FH) Andreas Willmann Immobilien  
Siedlerstraße 15  
2100 Korneuburg

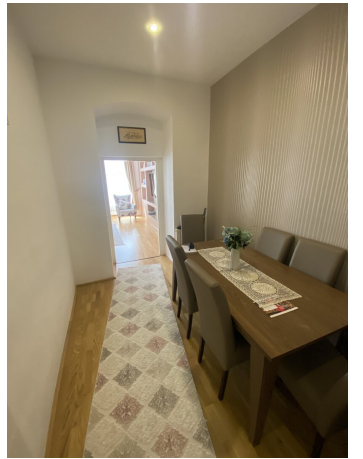
T +43 676 432 24 60  
H +43 676 432 24 60

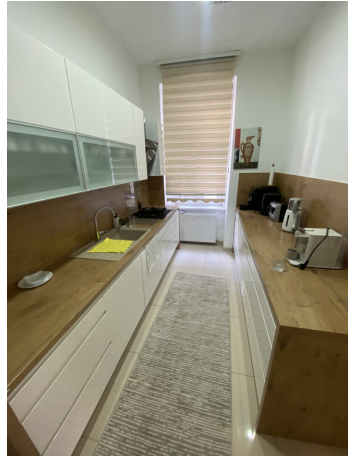
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

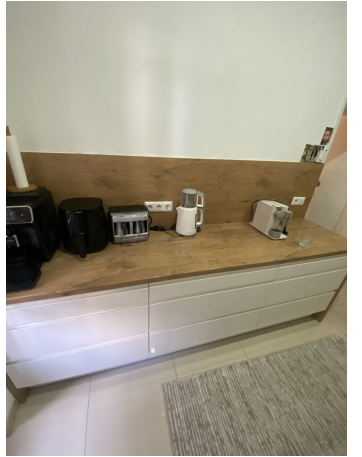
Verfügung.













„Mit Herz und  
Verstand: Wir  
kümmern uns um Ihre  
Immobilie.“

Kontaktieren sie uns unter  
**0676 / 43 22 460**  
**office@willmann-immobilien.at**



## Objektbeschreibung

### **Großzügige 4 Zimmer Altbauwohnung mit Terrasse, 2 Bädern und in Top - Zustand**

Diese Wohnung liegt ruhig doch zentral und steht ab sofort zum Verkauf.

#### **Beschreibung:**

- gepflegtes, renoviertes Stilhaus
- ruhige Seitengasse
- Wohnung im 1. Stock
- zentraler Vorraum
- hochwertig renoviert
- Fischgrätparkett
- Isolierfenster
- Gasheizung
- Einbauküche
- 2 Badezimmer
- 2 Toiletten

- zweite Küche (wurde nur als Stauraum verwendet)
- Grünblick

### **Umgebung / Anbindung:**

- U 6 Thaliastraße, Straßenbahn 46, Autobus 46 A
- Geschäfte des täglichen Lebens unmittelbar in der Nähe

Für weitere Fragen erreichen Sie Herrn **Mag. (FH) Andreas Willmann** unter:

- 0676/43 22460
- **bitte schreiben Sie eine Anfrage mit Ihren Kontaktdaten**

### **Nebenkosten:**

- 3,5% Grunderwerbssteuer
- 1,1% Eintragung ins Grundbuch
- 3,6% Provision, inkl. Ust.
- ca. 2% Vertragserrichtung ( Notar oder Anwalt )
- allfällige Kosten für eine Finanzierung

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **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 <1.000m

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <1.000m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap