

## **RUHIG | LOGGIA | GUTE RAUMAUFTEILUNG**



**YELLOWBIRD**  
IMMOBILIEN

**Objektnummer: 7311/480**

**Eine Immobilie von Yellowbird Immobilienmakler GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                          |                      |
|--------------------------|----------------------|
| <b>Art:</b>              | Wohnung - Erdgeschoß |
| <b>Land:</b>             | Österreich           |
| <b>PLZ/Ort:</b>          | 2372 Gießhübl        |
| <b>Baujahr:</b>          | 1976                 |
| <b>Alter:</b>            | Neubau               |
| <b>Wohnfläche:</b>       | 66,72 m <sup>2</sup> |
| <b>Nutzfläche:</b>       | 66,72 m <sup>2</sup> |
| <b>Gesamtfläche:</b>     | 66,72 m <sup>2</sup> |
| <b>Zimmer:</b>           | 2                    |
| <b>Bäder:</b>            | 1                    |
| <b>WC:</b>               | 1                    |
| <b>Kaufpreis:</b>        | 255.000,00 €         |
| <b>Betriebskosten:</b>   | 143,85 €             |
| <b>USt.:</b>             | 16,32 €              |
| <b>Provisionsangabe:</b> |                      |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Emilio Stoisser**

Yellowbird Immobilienmakler GmbH  
Schwindgasse 11/3  
1040 Wien

T +436764088880











# Objektbeschreibung

EINMALIGES ANGEBOT - 2 Zimmer

## HIGHLIGHTS:

- Loggia
- Orientierung: Nord-Ost
- Restaurant: Heuriger Gasslwasinger und Gasthaus Schwindl in Gehweite
- Billa: 2 Minuten mit dem Auto

## INFOS ZUR WOHNUNG:

- STOCKWERK: 1. Stock
- BAUJAHR: 1976
- BEZIEHBAR: sofort
- WOHNFLÄCHE: ca. 61m<sup>2</sup>
- ZIMMER: 2 Zimmer
- BADEZIMMER: Mit Badewanne



- TOILETTE: Getrennt
- RAUMHÖHE: ca. 2,50m
- HEIZUNG:
- INFRASTRUKTUR:

#### **KOSTEN:**

- KAUFPREIS: EUR 255.000, -
- BETRIEBSKOSTEN: EUR 250,17

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

- Provision: 3% d. Kaufpreises zzgl. 20% USt.
- Grundbucheintragung: 1,1% des Kaufpreises
- Grunderwerbsteuer: 3,5% des Kaufpreises

Die Wohnung wird in dem Zustand verkauft, indem Sie besichtigt wird.

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.

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.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.500m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <4.000m  
Krankenhaus <2.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <2.000m  
Kindergarten <500m  
Höhere Schule <5.500m  
Universität <9.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <5.000m

### **Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Post <500m  
Polizei <1.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <7.000m  
Straßenbahn <5.000m

Bahnhof <4.500m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap