# ERSTBEZUG NACH SANIERUNG | 2 TERRASSEN | INNENHOF

**Objektnummer: 7311/487**

**Eine Immobilie von Yellowbird Immobilienmakler GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

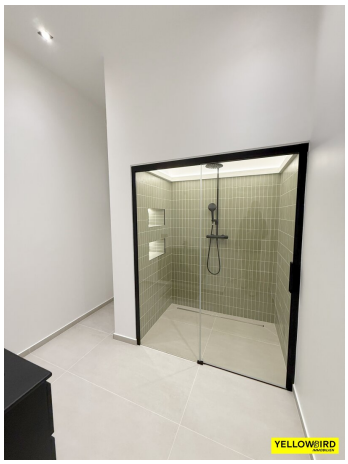
| | |
|---|---|
| **Art:** | Wohnung - Etage |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 1150 Wien |
| **Baujahr:** | 1870 |
| **Zustand:** | Voll_saniert |
| **Alter:** | Altbau |
| **Wohnfläche:** | 80,00 m² |
| **Gesamtfläche:** | 110,10 m² |
| **Zimmer:** | 3 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 1 |
| **Terrassen:** | 2 |
| **Heizwärmebedarf:** | E 190,90 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | E 2,90 |
| **Kaufpreis:** | 449.000,00 € |
| **Provisionsangabe:** | |

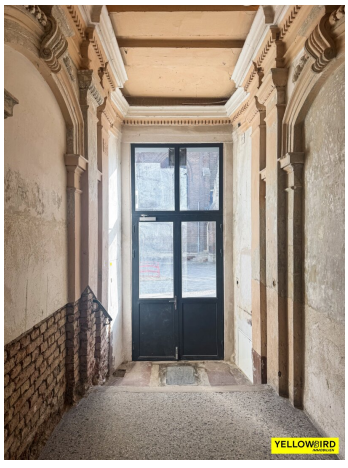
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

**Valerio-Damiano Stoisser**

Yellowbird Immobilienmakler GmbH
Schwindgasse 11/3
1040 Wien





YELLOWBIRD
IMMOBILIEN

YELLOWBIRD

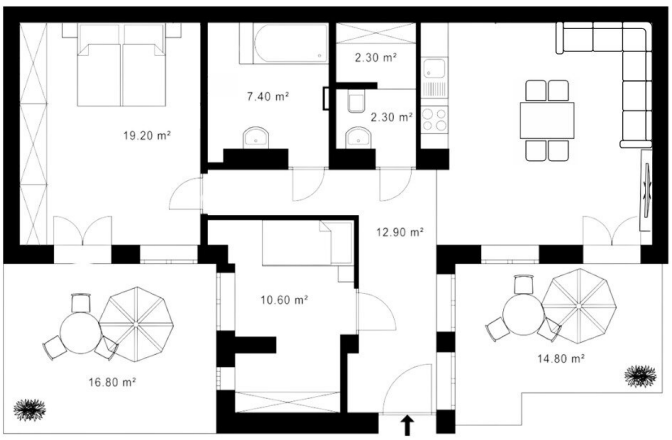
# Maria vom Siege 7

| | |
|---|---|
| Wohnfläche | 78,50 m² |
| Terrasse | 31,60 m² |
| Kellerabteil | |

| | |
|---|---|
| Vorraum | 12,90 m² |
| WC | 2,30 m² |
| Abstellraum | 2,30 m² |
| Badezimmer | 7,40 m² |
| Zimmer | 19,20 m² |
| Zimmer | 23,80 m² |
| Zimmer | 10,60 m² |
| Terrasse | 16,80 m² |
| Terrasse | 14,80 m² |

**€ 449.000.-**

## PLAN TOP 5+6



# Objektbeschreibung

Erstbezug nach Sanierung. Die Wohnung befindet sich in einem wunderschönen Altbauhaus, im EG, komplett innenhofseitig gelegen. Ruhelage trotz zentraler Lage, 300 Meter bis zu U6 / Westbahnhof.

Sowohl die Strassen- als auch Innenhoffassade wurde soeben saniert.

Die Allgemeinflächen werden noch im Zuge des DG-Ausbaus saniert.

**HIGHLIGHTS:**

- 2 Terrassen
- Fussbodenheizung
- Parkettboden
- alle Räume zentral begehbar
- Orientierung: S/O
- Öffentliche Anbindung: WESTBAHNHOF
- Lebensmittelgeschäfte (Lebensmitteleinkauf) wenige hundert Meter entfernt
- Leben in der LEBENSWERTESTEN Stadt der Welt

**INFOS ZUR WOHNUNG:**

- STOCKWERK: ERDGESCHOSS
- BAUJAHR: Altbau
- BEZIEHBAR: ab sofort
- WOHNFLÄCHE: ca. 78,50 m²
- TERRASSE: 31,60 m²
- ZIMMER: 3
- MÖBLIERT: Badezimmer und Küche
- WASCHMASCHINENANSCHLUSS: Ja, im Badezimmer und Abstellraum
- LIFT: Ja
- BADEZIMMER: Dusche, ein Waschbecken
- TOILETTE: Ja, separat
- HEIZUNG: Gas Etagenheizung
- VERKEHRSANBINDUNG: WESTBAHNHOF
- INFRASTRUKTUR: sämtliche Geschäfte für den täglichen Bedarf wie Supermärkte, Banken, Bäckereien und Cafes befinden sich in unmittelbarer Nähe

**KOSTEN:**

- KAUFPREIS: EUR 449.000,-
- BETRIEBSKOSTEN MONATLICH: EUR 228,95

NEBENKOSTEN WELCHE VOM KÄUFER ZU TRAGEN SIND:

- PROVISION: 3% d. Kaufpreises zzgl. 20% USt.
- KOSTEN DER ERSTELLUNG DES Kaufvertrages
- Grundbucheintragung: 1,1% des Kaufpreises
- Grunderwerbsteuer: 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 <500m
Apotheke <500m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <1.000m

**Kinder & Schulen**
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <1.500m

**Nahversorgung**
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.500m

**Sonstige**
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <500m

**Verkehr**
Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap