

**Traumhafte 2-Zimmer-Wohnung in 1090 - jetzt zugreifen!**



Wohnküche

**Objektnummer: 6547/3629**

**Eine Immobilie von CPS Immobilien Sezgin e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                         |
|-------------------------------|-----------------------------------------|
| Adresse                       | Julius-Tandler-Platz                    |
| Art:                          | Wohnung                                 |
| Land:                         | Österreich                              |
| PLZ/Ort:                      | 1090 Wien                               |
| Zustand:                      | Voll_saniert                            |
| Möbliert:                     | Voll                                    |
| Alter:                        | Neubau                                  |
| Wohnfläche:                   | 53,02 m <sup>2</sup>                    |
| Zimmer:                       | 2                                       |
| Bäder:                        | 1                                       |
| WC:                           | 1                                       |
| Keller:                       | 1,80 m <sup>2</sup>                     |
| Heizwärmebedarf:              | <b>C</b> 82,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | <b>D</b> 1,86                           |
| Kaufpreis:                    | 375.000,00 €                            |
| Betriebskosten:               | 80,66 €                                 |
| USt.:                         | 8,07 €                                  |
| Provisionsangabe:             |                                         |

2% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Melina Stummer**

CPS Immobilien Sezgin e.U.  
Sandgrubenweg 95











# **TOP 2b**

|               |                            |
|---------------|----------------------------|
| Vorraum       | 5,20 m <sup>2</sup>        |
| WC            | 1,87 m <sup>2</sup>        |
| Bad           | 4,45 m <sup>2</sup>        |
| Wohnküche     | 24,48 m <sup>2</sup>       |
| Zimmer        | 17,02 m <sup>2</sup>       |
| <b>Gesamt</b> | <b>53,02 m<sup>2</sup></b> |

## Objektbeschreibung

### Anlagemöglichkeit umgeben von bester Verkehrsanbindung und Infrastruktur?

Dann haben wir die ideale Wohnung in Alsergrund für Sie !

Die Kurzinformation für eilige Leser:

- **Eigentumswohnung für Anleger** im beliebten 9. Wiener Bezirk
- **vermietet bis 31.01.2027 - aktuelle Nettomiete rund 705,60 €**
- **Nutzfläche** von rund **53 m<sup>2</sup>**
- bestehend aus Vorraum, Badezimmer mit Dusche, großzügiger Wohnküche mit Essbereich, Schlafzimmer und separatem WC
- Küche inkl. Gerätschaften, Sat-TV
- **alle Räumlichkeiten** (auch das Schlafzimmer) sind **auf den Julius Tandler Platz ausgerichtet**
- Laminatböden in den Wohnräumen, Fliesen in den Nassräumen
- **Gasheizung** (Brennwertgerät), **Fußbodenheizung** in allen Räumlichkeiten
- zugeordnetes **Kellerabteil**
- **Lift vorhanden**

- **Gegensprechanlage** vorhanden

### **Die ausführliche Beschreibung:**

Besagte Wohnung befindet sich in Wien - Alsergrund und überzeugt durch den **großzügig konzipierten Grundriss**, die **gute Infrastruktur** und **Verkehrsanbindung**.

Über das gepflegte Stiegenhaus gelangen Sie in das **1. Obergeschoß**. Vom Flur aus kommt man linkerhand in das **separate WC**, gleich anschließend befindet sich das **Badezimmer mit Dusche**. Gegenüber vom WC steht Ihnen eine **helle Wohnküche inkl. Essbereich** zur Verfügung, anschließend gelangt man in das **geräumige Schlafzimmer**.

### **Beheizung und Warmwasseraufbereitung:**

Die **Beheizung** und **Warmwasseraufbereitung** erfolgt mittels zentralem Gas-Brennwertgerät. Die Räumlichkeiten werden per Fußbodenheizung bestens beheizt.

### **Infrastruktur:**

Nahversorger, Schulen, Kindergärten, Ärzte, Bank, uvm. sind fußläufig erreichbar.

### **Verkehrsanbindung:**

#### **Straßenbahn:**

Linie 5, Haltestelle Praterstern - Westbahnhof (Anschluss U3, U6)

Linie D, Alfred Adler Straße - Nußdorf / Beethovengang

Linie 33, Josefstädter Straße - Friedrich-Engels-Platz

#### **U-Bahn:**

U4 - Friedensbrücke (fußläufig in 4 Minuten erreichbar)

### **Anbindung mit dem Auto:**

Anschlussstelle Brigittenau (A22): ca. 8 Minuten

Fahrtzeit nach Wien Zentrum: ca. 9 Minuten

### **Wichtig**

Unter bestimmten Voraussetzungen (Anmeldung als Hauptwohnsitz, dringendes Wohnbedürfnis), kommen Sie jetzt in den Genuss der Gebührenbefreiung von der **Grundbucheintragungsgebühr (1,1%)** und der **Eintragungsgebühr des Pfandrechts (1,2%)**!

### **SIE SIND NOCH UNSCHLÜSSIG, OB IHRE FINANZIERUNG GESICHERT IST?**

Ihre Hausbank benötigt im Normalfall 4-6 Wochen, um Ihnen mitzuteilen, ob Ihr Kredit bewilligt wird, oder nicht. Unser Finanzierungspartner sagt Ihnen nicht nur anhand Ihrer Unterlagen in kürzester Zeit, ob die Finanzierung klappen wird, er sorgt auch für den besten und günstigsten Wohnkredit, da er Zugang zu den besten Angeboten aller relevanten Banken hat.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <250m

Apotheke <250m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.250m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <250m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <1.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <1.750m

**Sonstige**

Geldautomat <250m

Bank <250m

Post <500m

Polizei <250m

**Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <250m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <250m

Autobahnanschluss <1.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap