++ 2 Zimmerwohnung 1 Liftstock + sehr gute Verkehrsanbindung + S-Bahn ++

Wohnzimmer.

Objektnummer: 1587/64639

Eine Immobilie von “gb-direkt” Finanzberatung & Immobilienhandel GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1110 Wien,Simmering
Baujahr:	1900
Zustand:	Neuwertig
Möbliert:	Teil
Wohnfläche:	42,00 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	3,00 m²
Heizwärmebedarf:	D 127,90 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,48
Kaufpreis:	189.000,00 €
Betriebskosten:	97,79 €
USt.:	9,78 €

Provisionsangabe:

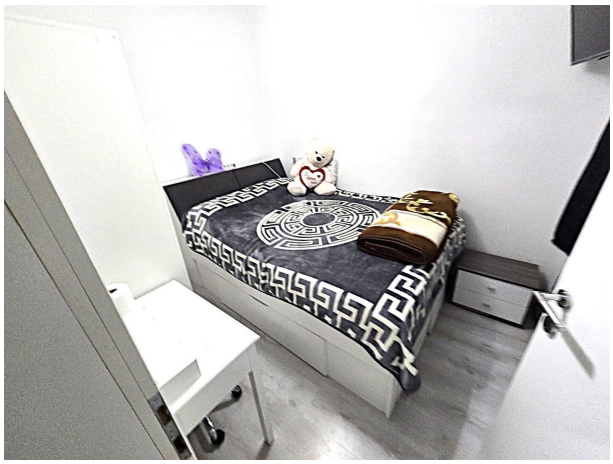
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

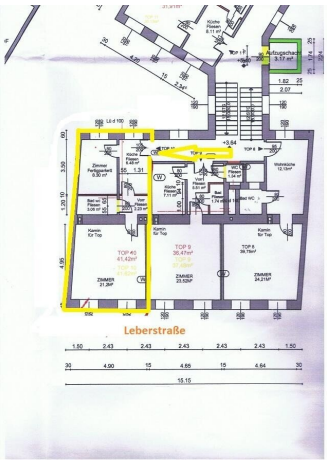
Snezana Benes

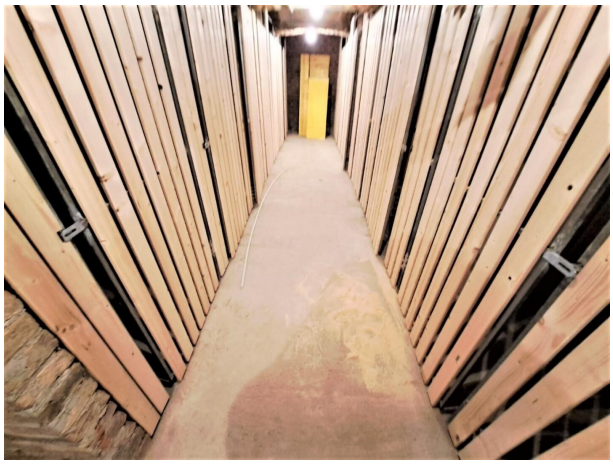
“gb-direkt” Finanzberatung & Immobilienhandel GmbH
Aßmayergasse 60 / 1
1120 Wien

KENWOOD
100%
ZANKER



60 Vorteilspack
ARIEL
gorenje


Leberstraße



Objektbeschreibung

++2 Zimmerwohnung 1 Liftstock mit 42m² + sehr gute Verkehrsanbindung + S-Bahn +

Zum Verkauf gelangt diese 42 m² 2 Zimmer Wohnung, Gebäude erbaut im Jahre 1896, Saniert 2011 und 2020 wurde das Dachgeschoß ausgebaut und ein Lift eingebaut.

Die Wohnung ist bis zum 31.06.2026 zu folgenden Konditionen vermietet

Gesamtmietzins inkl. Betriebskosten, Möbelmiete (alles 2023 neu eingerichtet), Reparaturrücklage und Servicepauschale

seit 01.08.2023 € 850.-

Die moderne und sehr helle ausgerichtete und 2023 Top-renovierte Wohnung mit einer neuen hochwertigen Küche ist folgendermaßen aufgeteilt:

+VR ---------- ---- 2,36m², verfliest

+Bad mit Dusche und WC --- 3,08m², Designfliesen

+Wohnzimmer ----20,63m², mit Laminat ausgestattet

+Schlafzimmer ---- 8,43m², mit Laminat ausgestattet

+Küche - ----- 6,70m²verfliest 2flügeliges Fenster

_____

insgesamt 41,22m²

+neu sanierter trockener Keller 3m²mit eigenem Fenster

INFRASTRUKTUR/EINKAUFSMÖGLICHKEITEN:

In weniger als 300 Meter ist fußläufig die Schnellbahnstation erreichbar. Volksschule und höhere Schule in unmittelbarer Umgebung

Alles für den täglichen Gebrauch finden Sie in unmittelbarer Nähe im Bereich der Geiselbergstraße und Leberstraße

Energiepass gültig bis: 2029-08.02

HWB (kWh/m²/Jahr): 127,9

HWB Energieklasse: D

fGEE: 2,48

fGEE Energieklasse: D

Baujahr: 1896, Saniert 2011 und 2020 wurde das Dachgeschoß ausgebaut und ein Lift eingebaut.

Kaufpreis: € 189.000,- geldlasten- und bestandsfrei

Betriebskostenvorschreibung:

Reparaturfond € 59,35 Netto + 0% UST

Betriebskosten €97,79 Netto + 10% UST - Brutto €107,57

Summe: €166,92 Brutto

Guthaben Reparaturrücklage per 31.12.2023 €107.292,79

Gesetzliche Nebenkosten:

3,5% Grunderwerbsteuer

1,1% Grundbucheintragungsgebühr

3,0% Maklerhonorar + 20% USt.

? Vertragserrichtungskosten + 20% USt..

Anbieter: gb-direkt Finanzberatung & Immobilienhandel GmbH

Ansprechpartner: Frau Benes

Mobil: 0699 11 60 87 06

Email: office@direktfinanzimmo.at

Detaillierte Unterlagen (Exposé) senden wir gerne auf Anfrage zu.

BITTE BEACHTEN SIE, DASS WIR NUR ANFRAGEN MIT VOLLSTÄNDIGER ANGABE DER ANSCHRIFT UND ANGABEN ZUR PERSON

(NAME, ADRESSE, TELEFON, EMAIL) BEARBEITEN KÖNNEN.

Wir weisen darauf hin, dass alle Angaben, auf die sich das vorliegende Exposé/Inserat beziehen, sich ausschließlich auf Daten und Angaben von Verkäufern/Vermietern bzw.

sachkundigen Dritten stützen und wir für diese keine, wie auch immer geartete, Haftung übernehmen. Desweiteren geben wir bekannt, dass zwischen den Verkäufern/Vermietern und gb-direkt Finanzberatung & Immobilienhandel GmbH, kein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis oder gesellschaftliche Verflechtung besteht. Irrtümer und Änderungen sowie Zwischenverkauf vorbehalten.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz:

Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die ab 1.12.2012 geltende generelle 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 <500m
Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <2.500m

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

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 <500m
Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap