

**++ In der Nähe der U3 und S-Bahn + Helle 1-Zimmer  
Wohnung ++**



Wohnzimmer

**Objektnummer: 1587/63818**

**Eine Immobilie von "gb-direkt" Finanzberatung &  
Immobilienhandel GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Erdgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1110 Wien, Simmering
<b>Baujahr:</b>	1900
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Wohnfläche:</b>	28,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	1
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	2,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 59,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,14
<b>Kaufpreis:</b>	110.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	50,82 €
<b>USt.:</b>	5,08 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

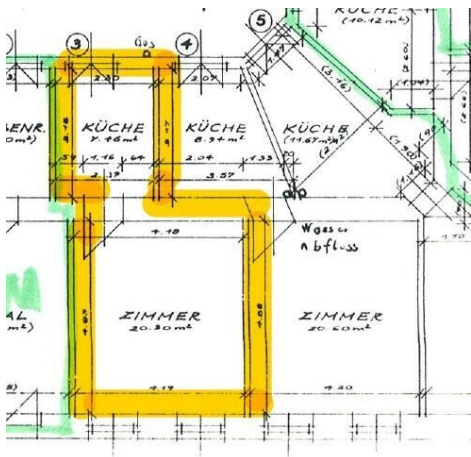
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

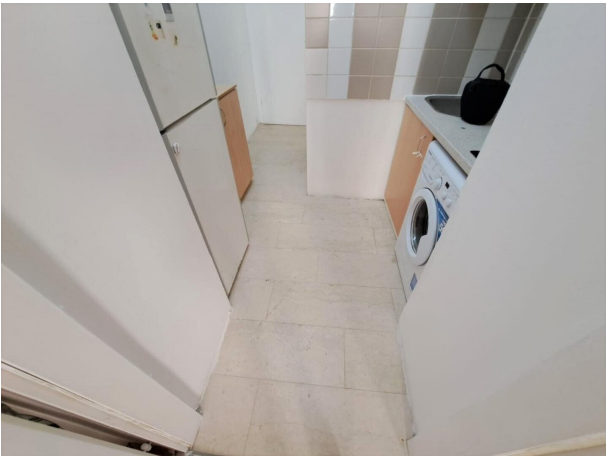
## Ihr Ansprechpartner



**Snezana Benes**

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









## Objektbeschreibung

Wir bieten Ihnen ebenfalls eine günstige Finanzierungsmöglichkeit für Ihre Wunschimmobilie an:

Sollzinssatz bereits ab 3,3% p.a. Fixzinsbindung.

Abwicklungsdauer der Finanzierung maximal 3 Werktage.

+++ helle 1-Zimmer Wohnung + KLEIN ABER MEIN + in der Nähe der U3 und S-Bahn +++

Zum Verkauf gelangt diese nette ca. 28m<sup>2</sup> große, im Jahre 1900 erbaute Wohnung im 11. Wiener Bezirk.

Die im EG gelegene Wohnung ist über 5 Treppen vom Stiegenhauseingang erreichbar, liegt also nicht direkt im Erdgeschoss.

Sie ist folgendermaßen aufgeteilt:

- + Vorraum mit Laminat ausgestattet
- + Wohn/Schlafzimmer mit Laminat ausgestattet
- + Toilette und Dusche verflies
- + Küche verflies

BJ: 1900

## EINKAUSMÖGLICHKEITEN:

In unmittelbarer Nähe finden Sie alles für den täglichen Gebrauch.

Das Simmeringerzentrum finden Sie nur wenige Gehminuten entfernt.

## VERKEHRSVERBINDUNG:

Simmering Bahnhof (U3+S-Bahn) ca. 500m, 71, und 6 Straßenbahnlinien sowie Buslinie 73A.

Energieklasse:

HWB 59 kWh/m<sup>2</sup>a

Klasse C

fGEE 1,14

Klasse C

Kaufpreis: € 110.000,- geldlasten- und bestandsfrei

Betriebskosten inkl. Reparaturrücklage sind: € 81,76,-

Reparatur-Fonds: € 25,86,-

Betriebskosten: € 50,82,- + 10% USt.

---

Gesamt: € 76,68,-

+ 10% USt. € 5,08,-

---

ZWISCHENSUMME: € 81,76,-

Darlehen € 47,23,-

Das laufende Darlehen ist noch ca. 5 Jahre aushaftend.

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](mailto: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 <1.500m  
Krankenhaus <3.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <2.000m  
Höhere Schule <2.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <500m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap