

**Bezugsfertige Kleinwohnung nahe Meidlinger Hauptstraße  
- U6**



**Objektnummer: 4522114**

**Eine Immobilie von De Icco Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |  |
|--------------------------------------|--|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung                                  |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                               |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 1120 Wien                                |
| <b>Baujahr:</b>                      | 1900                                     |
| <b>Zustand:</b>                      | Modernisiert                             |
| <b>Alter:</b>                        | Altbau                                   |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 33,00 m <sup>2</sup>                     |
| <b>Nutzfläche:</b>                   | 33,00 m <sup>2</sup>                     |
| <b>Gesamtfläche:</b>                 | 33,00 m <sup>2</sup>                     |
| <b>Zimmer:</b>                       | 2  |
| <b>Bäder:</b>                        | 1  |
| <b>WC:</b>                           | 1  |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | <b>D</b> 126,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | <b>E</b> 3,40                            |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 124.000,00 €                             |
| <b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>    | 3.757,58 €                               |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 116,95 €                                 |
| <b>USt.:</b>                         | 11,70 €                                  |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |  |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

**Anton Robert De Icco**

DE ICCO IMMOBILIEN  
Schlachthausgasse 22  
1030 Wien

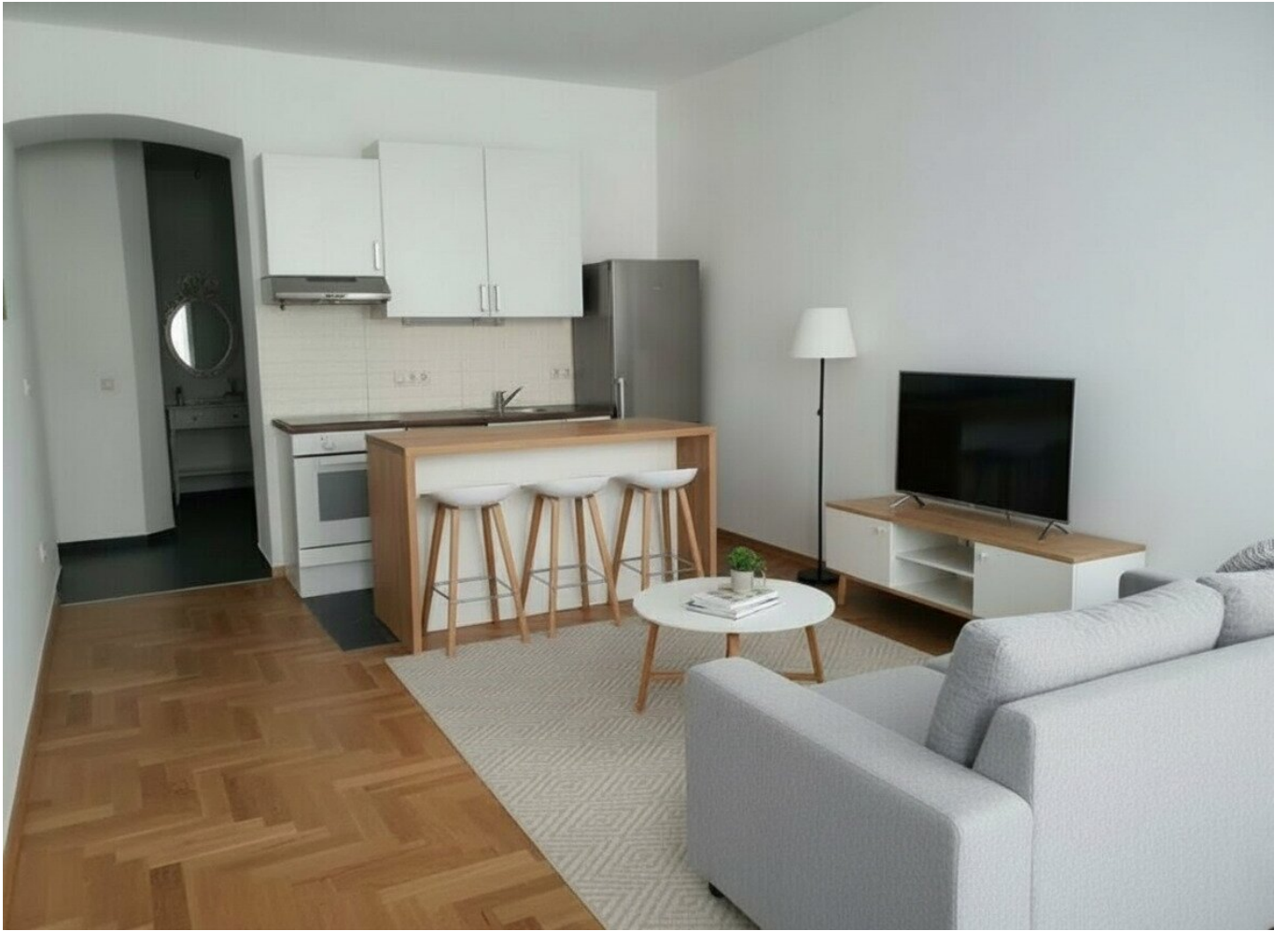
T +43 664 381 70 61  
F +43 (0)1 25 330 338 337

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

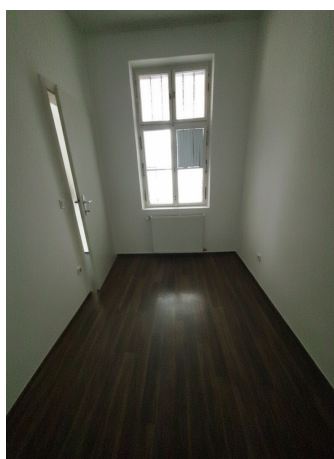
Wohnraum mit neuem Eichenparkett (KI Bild)



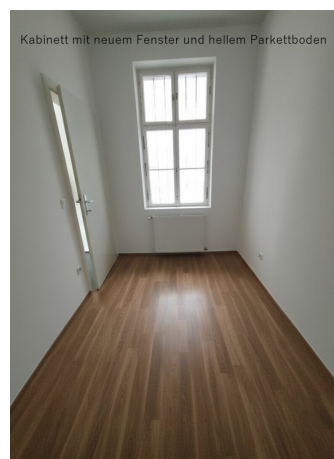


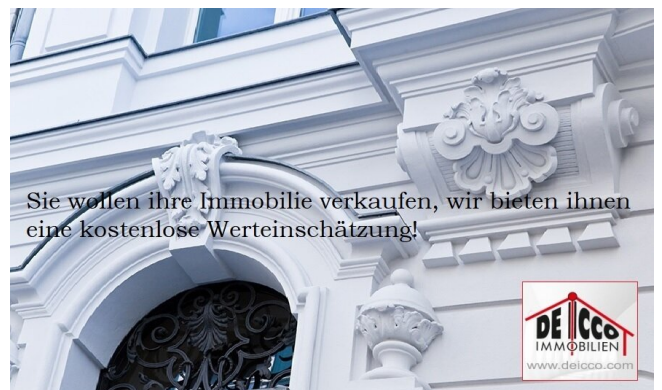
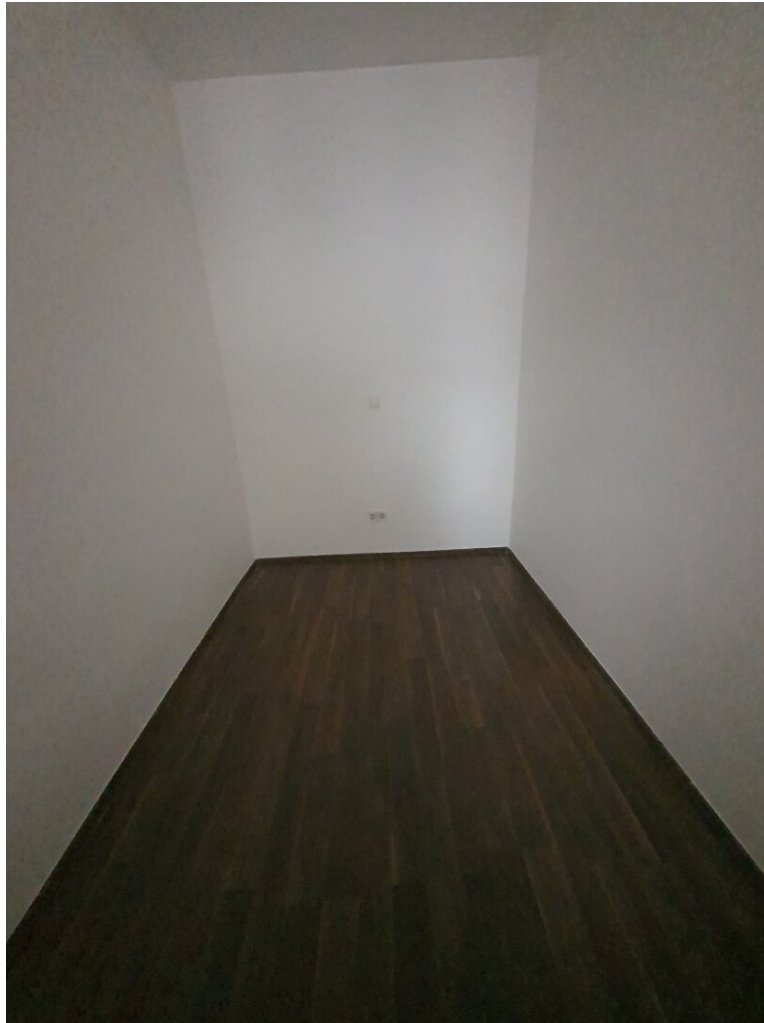


Wohnraum mit neuem Eichenparkett (KI Bild)



Kabinett mit neuem Fenster und hellem Parkettboden





Sie wollen ihre Immobilie verkaufen, wir bieten ihnen  
eine kostenlose Werteschätzung!





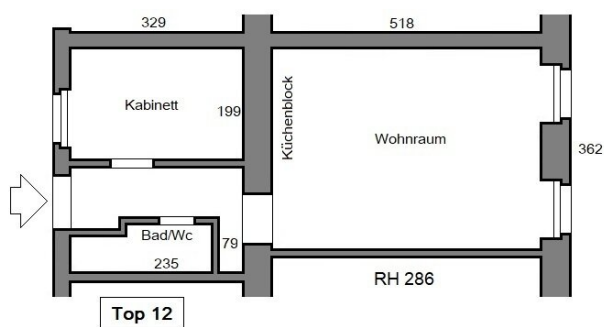












Sie planen ihr Haus, ihre Wohnung oder eine andere Immobilie zu verkaufen?

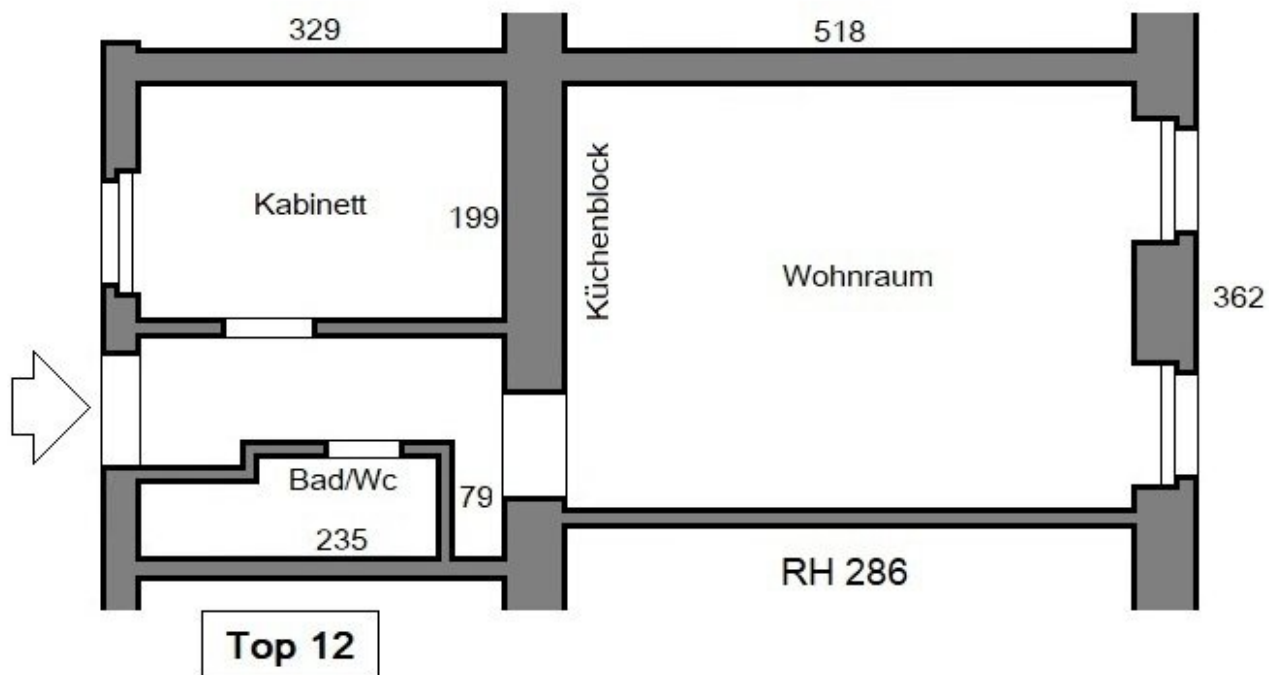
**Kostenlose**  
**Immobilienbewertung**  
unter

**0664-3817061**

[www.deicco.com](http://www.deicco.com)







## Objektbeschreibung

Diese **nette Kleinwohnung** befindet sich im **Hochparterre** eines **Stilaltbauhauses** und verfügt über eine **Fläche** von **ca. 33 m²**. Sie bietet einen guten Grundriss mit einem **Wohnraum mit Küche**, einem kleinen **Schlafkabinett**, einem **Bad mit Dusche und WC**.

Die Fensterbank befindet sich mehr als 2 Meter über dem Gehsteig.

Unter der **Kombitherme** befindet sich bereits ein **Waschmaschinenanschluss**.

Die **Lage** der Wohnung ist als **gut zu Bewerten**, Sie befindet sich in **Nähe** zu **öffentlichen Verkehrsmitteln** wie Bus, **U-Bahnen (U4 & U6)** und Straßenbahn, die eine schnelle und unkomplizierte Anbindung an das restliche Wien ermöglichen. Auch der **Bahnhof** ist nur **wenige Gehminuten** entfernt. Somit ist diese Wohnung **ideal für Pendler** und alle, die eine **gute Anbindung** an den öffentlichen Nahverkehr schätzen.

Neben der guten **Verkehrsanbindung** bietet die Umgebung der Wohnung auch eine **ausgezeichnete Infrastruktur**. In unmittelbarer Nähe befinden sich zahlreiche **Einkaufsmöglichkeiten** wie Supermärkte, Bäckereien und ein Einkaufszentrum, die den täglichen Bedarf decken. Auch für die Gesundheit ist gesorgt, denn **Ärzte, Apotheken** und eine Klinik befinden sich ebenfalls in der Nähe.

Der **Kaufpreis** für die **Kleinwohnung beträgt 124.000,-**

Die **Betriebskosten** inkl. Ust und **Rücklage** betragen **164,16 €**.

### **Kaufnebenkosten:**

3,5 % Grunderwerbsteuer

1,1 % Grundbuchseintrag

1,5 % Kaufvertragserrichtung + Ust

3,6 % Provision inkl. 20 % Ust

Für Informationen stehe ich Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung!

**Infos** sind **auch am Wochenende** möglich unter **0664 - 38 17 061, Anton Robert De Icco**

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <1.000m  
Krankenhaus <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <1.000m  
Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <1.000m  
Straßenbahn <1.000m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap