# Erstbezug | Große Fenster | Fußbodenheizung | Tischler Möbel



Zimmer

Objektnummer: 7311/515

Eine Immobilie von Yellowbird Immobilienmakler GmbH

# Zahlen, Daten, Fakten

Art: Land:

PLZ/Ort:

Baujahr: Zustand: Alter:

Wohnfläche: Nutzfläche:

Gesamtfläche: Zimmer:

Bäder: WC:

Terrassen:

Keller:

Heizwärmebedarf:

Gesamtenergieeffizienzfaktor:

Kaufpreis:

Betriebskosten:

USt.:

**Provisionsangabe:** 

8.208,00 € inkl. 20% USt.

Wohnung - Etage

Österreich

1170 Wien, Hernals

2023

Neuwertig Neubau 32,47 m<sup>2</sup>

32,47 m<sup>2</sup>

32,47 m<sup>2</sup>

3,91 m<sup>2</sup>

B 34,91 kWh / m<sup>2</sup> \* a

A+ 0,69 228.000,00 €

63,50 € 7,35 €

# **Ihr Ansprechpartner**

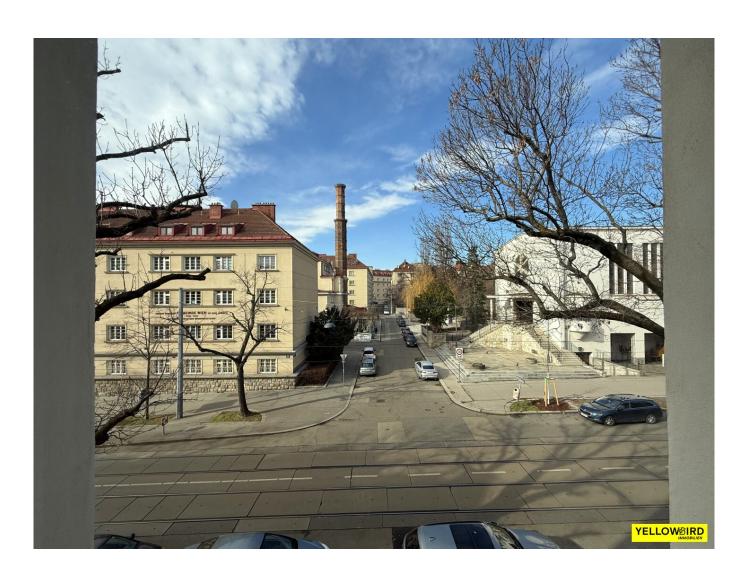


**Valerio-Damiano Stoisser** 













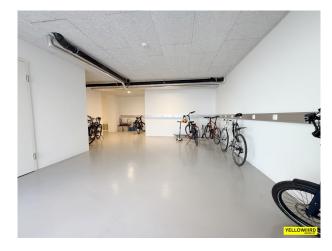


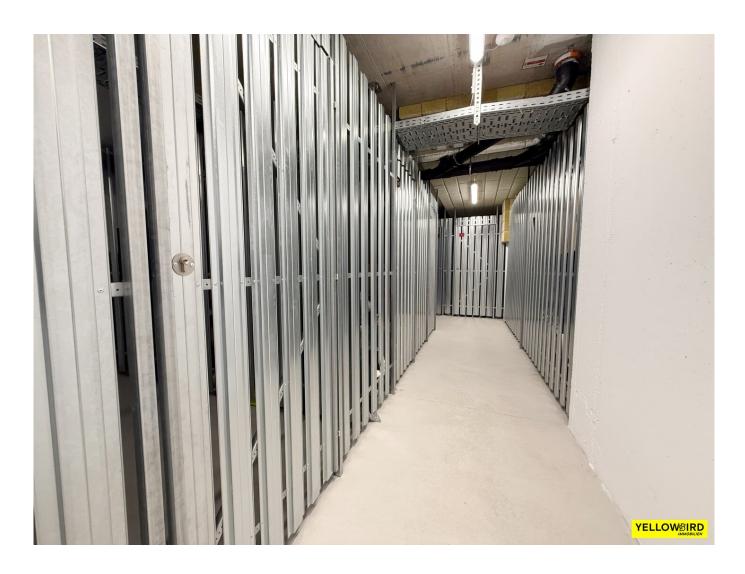






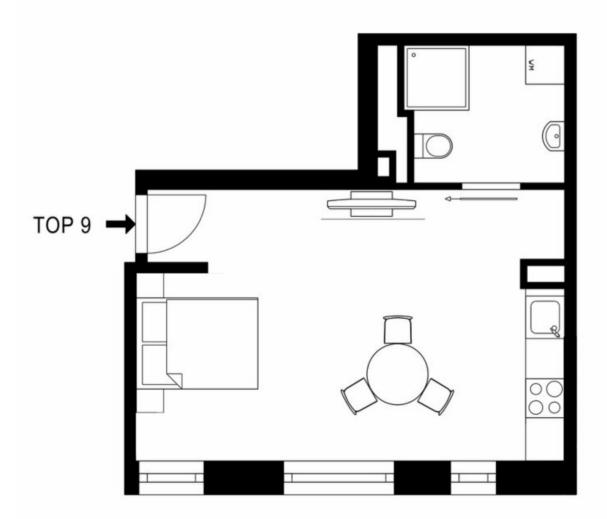














# **Objektbeschreibung**

Diese charmante 1-Zimmer-Wohnung vereint Stil und Komfort. Dank der westlichen Ausrichtung genießen Sie sonnige Nachmittage, während große Fenster und ein französischer Balkon für ein lichtdurchflutetes Ambiente sorgen. Tischler-Möbel im Badezimmer verleihen eine edle Note und die Klimaanlage sorgt für angenehmes Raumklima. Eine praktische Bodensteckdose bietet Flexibilität bei der Einrichtung. Perfekt für stilbewusste Stadtmenschen!

## Lage:

- Nahversorger Fußläufig
- Kongresspark
- Endstation 2er Linie

### Ausstattung:

- Sonnenschutz: Elektrische Beschattung
- Parkettboden
- hochwertige Tischlerarbeiten
- genaue Details zu den Produkten und der Ausstattung k\u00f6nnen Sie der Bau und Ausstattungsbeschreibung entnehmen

#### **INFOS ZUR WOHNUNG:**

• STOCKWERK: 1. OG

• BAUJAHR: 2023 • BEZIEHBAR: nach Vereinbarung • WOHNFLÄCHE: 32,47 m² • ZIMMER: 1 • WASCHMASCHINENANSCHLUSS: Im Badezimmer • LIFT: Vorhanden • BADEZIMMER: 1 • TOILETTE: 1 • RAUMHÖHE: ca. 2,50 • HEIZUNG: Gas Zentralheizung • KELLERABTEIL: Ja 3,91 m² • AUSSTATTUNG: Einbauküche, Parkett und Fliesen • VERKEHRSANBINDUNG: Straßenbahn: 2 und 10 | Bus: 44A | S45 | U5 nach Fertigstellung

#### Kosten:

• Kaufpreis: EUR 228.000,-

- Anlegerpreis (AP): EUR 219.916,- (exkl. 20 % USt.)
- Provision: 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

### NEBENKOSTEN WELCHE VOM KÄUFER ZU TRAGEN SIND:

- Vertragserrichtung: 1,5% zzgl USt. und Barauslagen / Bertram Eisner
- Grundbucheintragung: 1,1% des Kaufpreises
- Grunderwerbsteuer: 3,5% des Kaufpreises

Habe ich Ihr Interesse geweckt?

Dann zögern Sie nicht länger und vereinbaren mit mir einen unverbindlichen Besichtigungstermin.

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.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <500m Apotheke <500m Klinik <1.500m Krankenhaus <1.000m

### Kinder & Schulen

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

## **Nahversorgung**

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

### Sonstige

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

#### Verkehr

Bus <500m U-Bahn <1.000m Straßenbahn <500m Bahnhof <1.000m Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap