

**Erstbezug | Große Fenster | Fußbodenheizung | Tischler  
Möbel**



**YELLOWBIRD**  
IMMOBILIEN

**Objektnummer: 7311/517**

**Eine Immobilie von Yellowbird Immobilienmakler GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1170 Wien, Hernals
<b>Baujahr:</b>	2023
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	53,95 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	53,95 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	53,95 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Keller:</b>	5,27 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 34,91 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,69
<b>Kaufpreis:</b>	469.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	112,48 €
<b>USt.:</b>	13,02 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

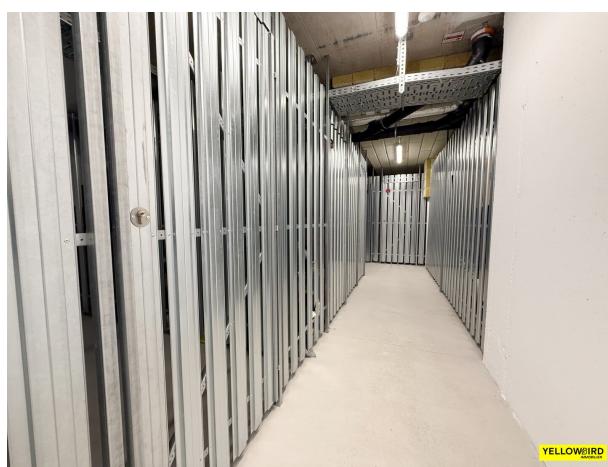
16.884,00 € inkl. 20% USt.

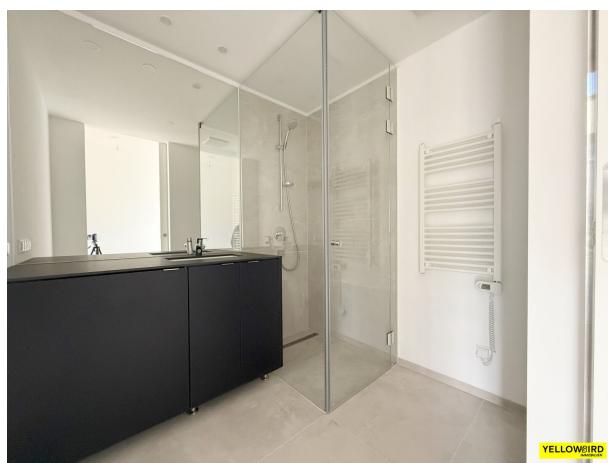
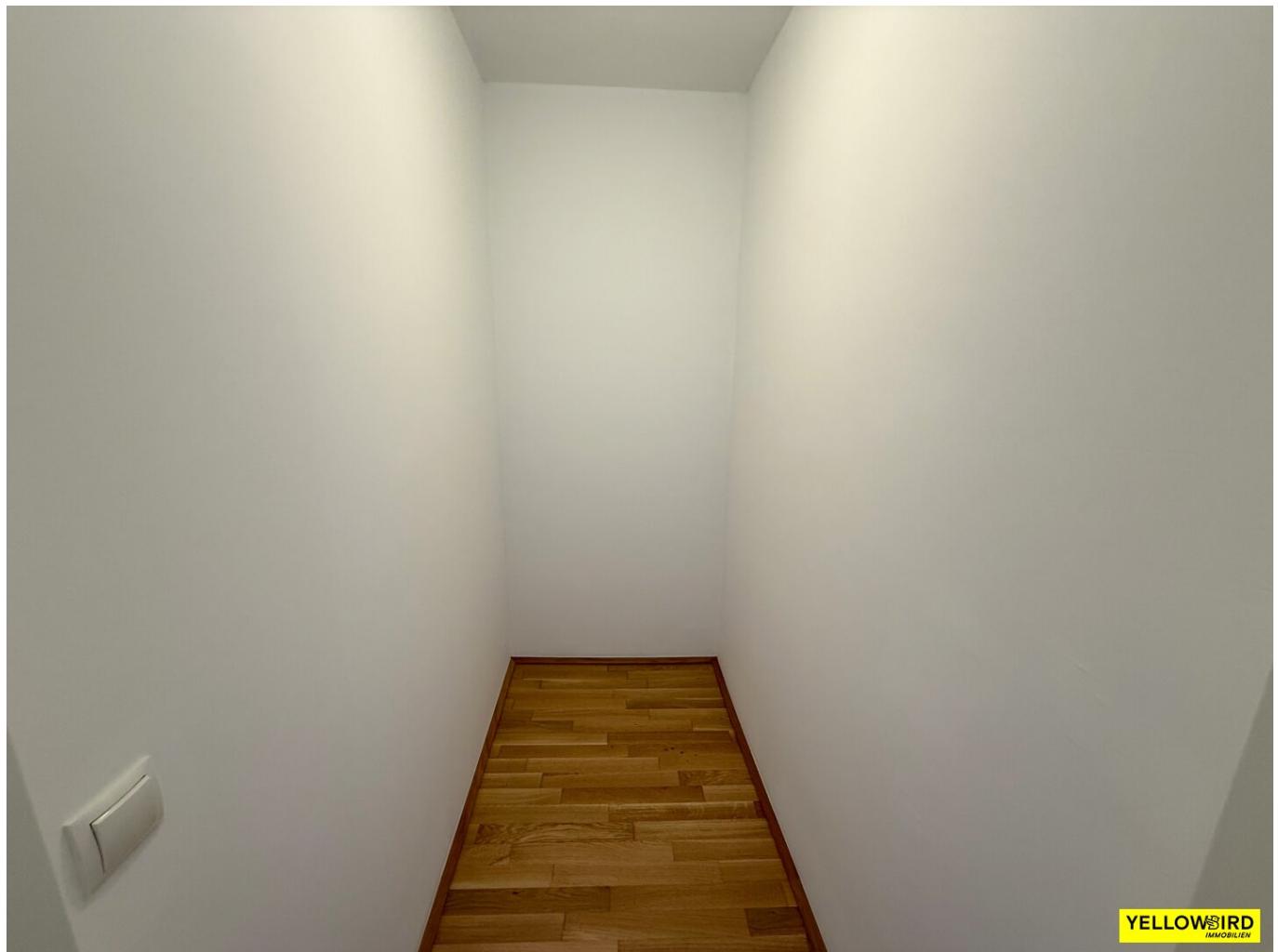
## Ihr Ansprechpartner



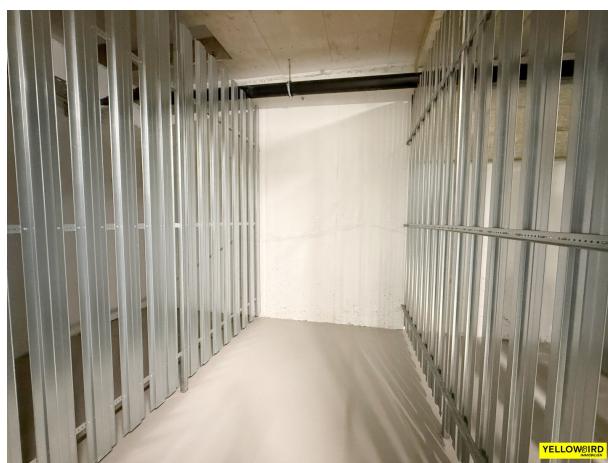
**Valerio-Damiano Stoisser**



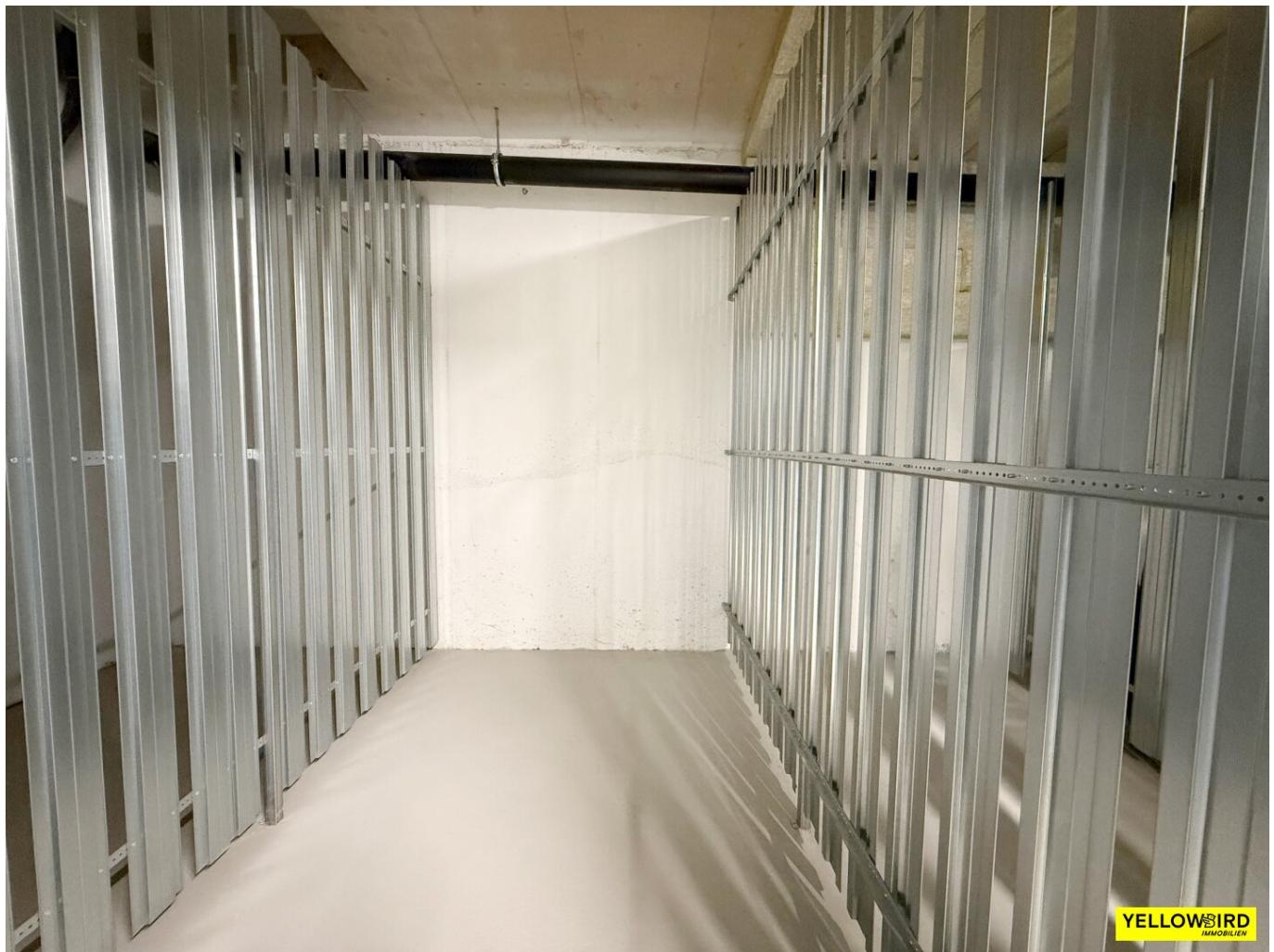




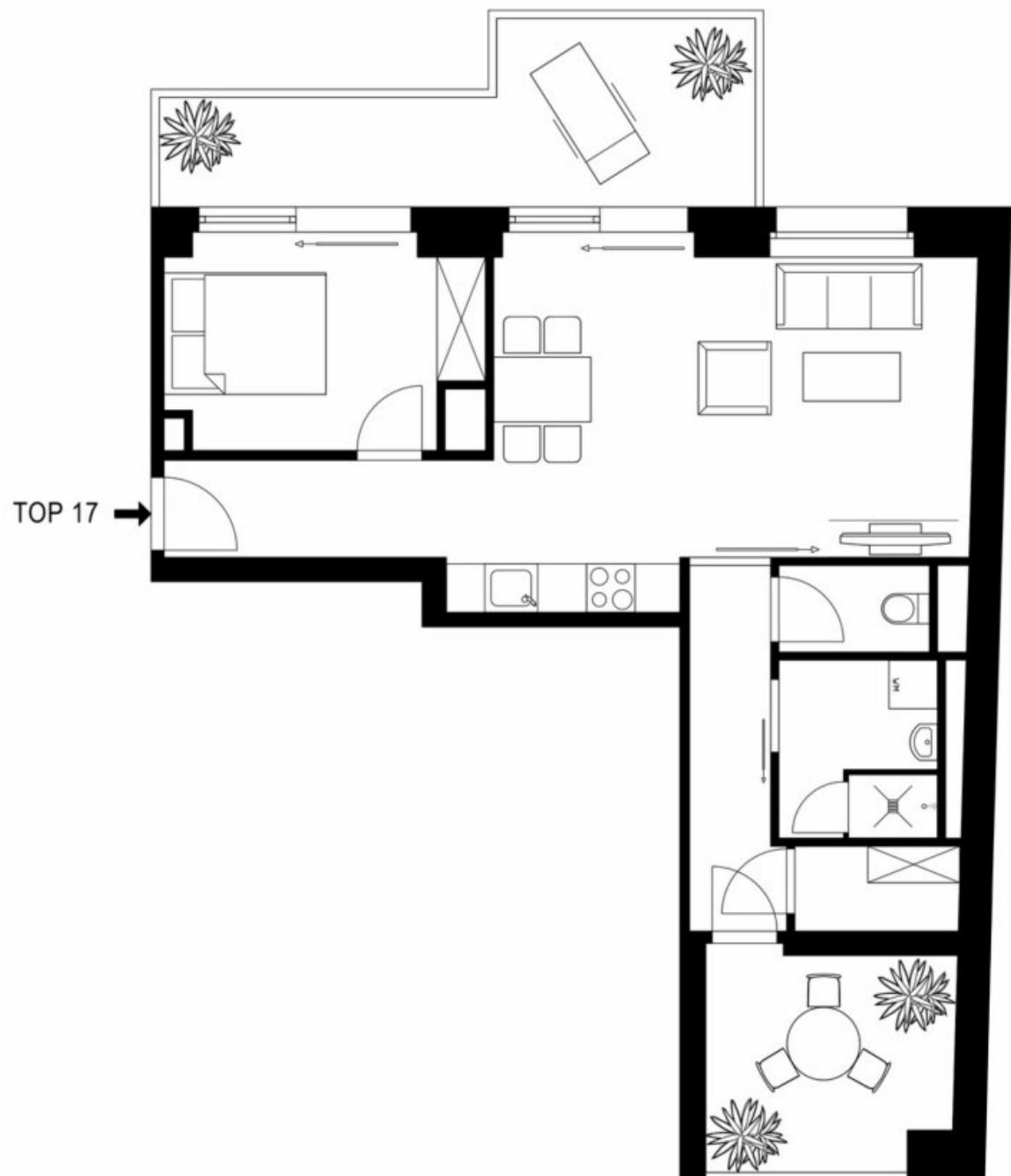












# Objektbeschreibung

Mit einer großzügigen Fläche von 53,95 m<sup>2</sup> überzeugt diese lichtdurchflutete Wohnung durch ein durchdachtes Raumkonzept und eine hochwertige Ausstattung. Die Wohnung verfügt über zwei helle Zimmer, die sich ideal für Singles, Paare oder als Kapitalanlage eignen. Der offene Wohnbereich mit integrierter Einbauküche ist der perfekte Ort, um gesellige Abende zu verbringen und kulinarische Köstlichkeiten zu zaubern.

## Facts zur Wohnung:

- 2 Zimmer
- 53,95 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Tischler Möbel

## Lage:

- Nahversorger Fußläufig
- Kongresspark
- Endstation 2er Linie

## Ausstattung:

- Sonnenschutz: Elektrische Beschattung
- Parkettboden
- hochwertige Tischlerarbeiten

- genaue Details zu den Produkten und der Ausstattung können Sie der Bau und Ausstattungsbeschreibung entnehmen

## **INFOS ZUR WOHNUNG:**

- STOCKWERK: 4. OG
- BAUJAHR: 2023
- BEZIEHBAR: nach Vereinbarung
- WOHNFLÄCHE: 53,95 m<sup>2</sup>
- ZIMMER: 2
- WASCHMASCHINENANSCHLUSS: Im Badezimmer
- LIFT: Vorhanden
- BADEZIMMER: 1
- TOILETTE: 1
- RAUMHÖHE: ca. 2,50
- HEIZUNG: Gas Zentralheizung
- KELLERABTEIL: Ja 4,16 m<sup>2</sup>

- **AUSSTATTUNG:** Einbauküche, Parkett und Fliesen
- **VERKEHRSANBINDUNG:** Straßenbahn: 2 und 10 | Bus: 44A | S45 | U5 nach Fertigstellung

**Kosten:**

- **Kaufpreis:** EUR 455.000,-
- **Anlegerpreis (AP):** EUR 435.813,- (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