

**Süße, kleine Wohnung in Top-Zustand! 2. Liftstock!**



**Objektnummer: 4783**

**Eine Immobilie von Perfect Deal Immobilien OG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1150 Wien,Rudolfsheim-Fünfhaus
<b>Baujahr:</b>	1909
<b>Zustand:</b>	Teil_vollrenoviert
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	31,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>F</b> 198,16 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>G</b> 4,30
<b>Kaufpreis:</b>	129.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	143,41 €

## Ihr Ansprechpartner



### Andrea Kisch

Perfect Deal Immobilien OG  
Ocwirkgasse, 9/4/1  
1210 Wien

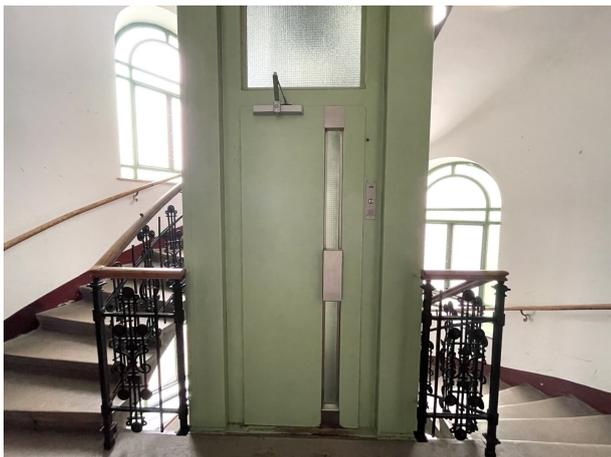
T +43 676 52 53 118

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



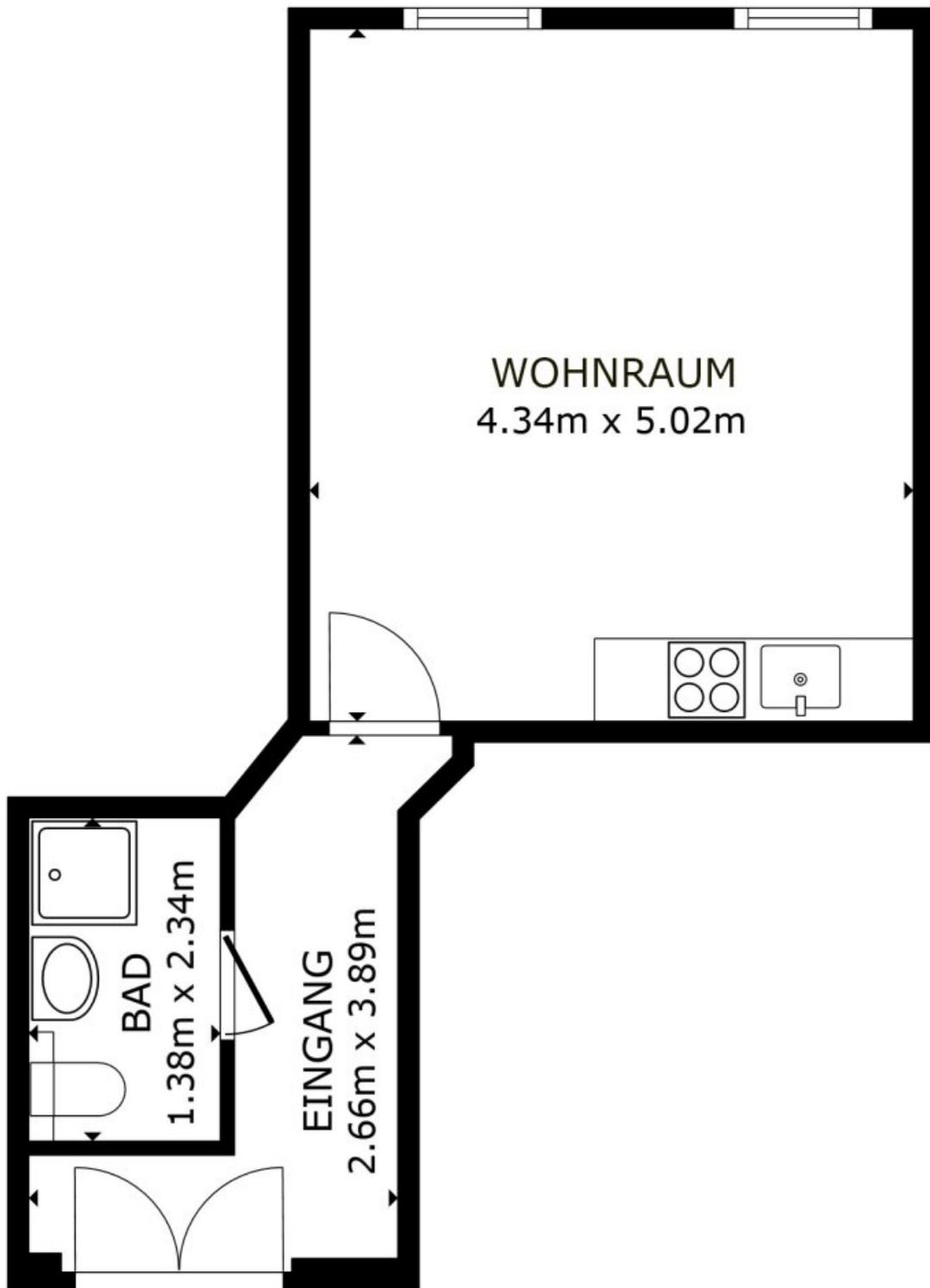












## Objektbeschreibung

### **Die Adresse: Goldschlagstraße 112, 1150 Wien**

Diese wunderschöne Wohnung im 2. LIFTSTOCK eines Jahrhundertwendehauses verfügt über eine Wohnfläche von ca. 31m<sup>2</sup>.

Schon das Stiegenhaus mit seinen Fliesen und Stuckornamenten ist ein Erlebnis.

Die Wohnung betreten Sie durch eine stilvolle Doppeltüre mit Verglasungen, die Raumhöhe ist altbautypisch hoch. Vorbei am Bad mit Dusche und WC kommen Sie in den Wohnraum mit integrierter Küche. Dieser wirkt durch seine zwei großen Fenster hell und einladend und ist mit knapp 22m<sup>2</sup> gut dimensioniert. Die Fenster sind südöstlich, in die Sturzgasse ausgerichtet.

Falls Sie gerne mit dem Fahrrad unterwegs sind: Im Innenhof befindet sich eine überdachte Unterstellmöglichkeit für Fahrräder.

Ein wirklich schönes Objekt, in sehr guter Lage!

### **AUF EINEN BLICK:**

- Altbau
- Wohnnutzfläche ca. 31m<sup>2</sup>
- 2. Stock mit Lift
- Gasetagenheizung
- Badezimmer mit Dusche und WC
- Wohnraum ca. 22m<sup>2</sup>, fast quadratisch angelegt
- Helle, südöstliche Ausrichtung

## **DIE LAGE:**

Ideal! Sie sind zu Fuß ca. 11 Minuten von der U3 Johnstraße entfernt, ebenso so weit ist es zum Technischen Museum. 5 Minuten gehen Sie zur Busline 10A und zur Straßenbahnlinie 10. Einkaufsmöglichkeiten und Gastronomie sind in der Nähe. Das Wohnhaus liegt in einer stilvollen und ruhigeren Umgebung.

## **DIE KOSTEN MONATLICH:**

Betriebskosten inkl. USt. und Reparaturrücklage: € 143,41

## **DER KAUFPREIS:**

€ 129.000,- (zzgl. 3,6% Maklerprovision inkl. 20% USt.)

Unter bestimmten Voraussetzungen (Anmeldung als Hauptwohnsitz, Erstkauf, ...), kommen Sie jetzt in den Genuss der **Gebührenbefreiung** von der **Grundbucheintragungsgebühr** (1,1%) und der **Eintragungsgebühr des Pfandrechts** (1,2%)!

## **SIE SIND NOCH UNSCHLÜSSIG, OB IHRE FINANZIERUNG GESICHERT IST?**

Ihre Hausbank benötigt im Normalfall 4-6 Wochen, um Ihnen mitzuteilen, ob Ihr Kreditantrag bewilligt wird. Unser Finanzierungspartner sagt Ihnen nicht nur anhand Ihrer Unterlagen in kürzester Zeit, ob die Finanzierung klappen wird, er sorgt auch für den besten und günstigsten Wohnkredit, da er Zugang zu den besten Angeboten aller relevanten Banken hat.

Last but not least: Unser Finanzberater kostet Sie nichts, denn er bekommt seine Provision von der finanzierenden Bank!

**Ich freue mich auf Ihre Anfrage, bitte ausschließlich über das Inserat unter Angabe Ihrer**

**vollständigen Daten. Für zusätzliche Auskünfte stehe ich Ihnen auch gerne telefonisch zur Verfügung.**

Die von uns gemachten Angaben beruhen auf Informationen und Mitteilungen durch Dritte, insbesondere durch die Verkäufer und sind daher ohne Gewähr.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <1.500m  
Krankenhaus <2.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <1.500m

#### **Nahversorgung**

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

#### **Sonstige**

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

#### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap