

**Erstbezug | Balkon | Fußbodenheizung | AC | Gute
Raumaufteilung & Anbindung**



Wohnküche

Objektnummer: 7311/545

Eine Immobilie von Yellowbird Immobilienmakler GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Baujahr:	1892
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	58,91 m ²
Nutzfläche:	58,91 m ²
Gesamtfläche:	71,63 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	2
Balkone:	1
Kaufpreis:	443.836,00 €
Betriebskosten:	74,98 €
USt.:	7,50 €
Provisionsangabe:	

15.978,10 € inkl. 20% USt.

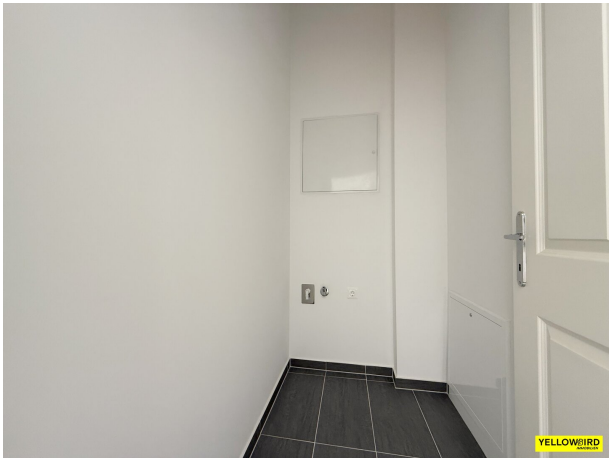
Ihr Ansprechpartner



Valerio-Damiano Stoisser

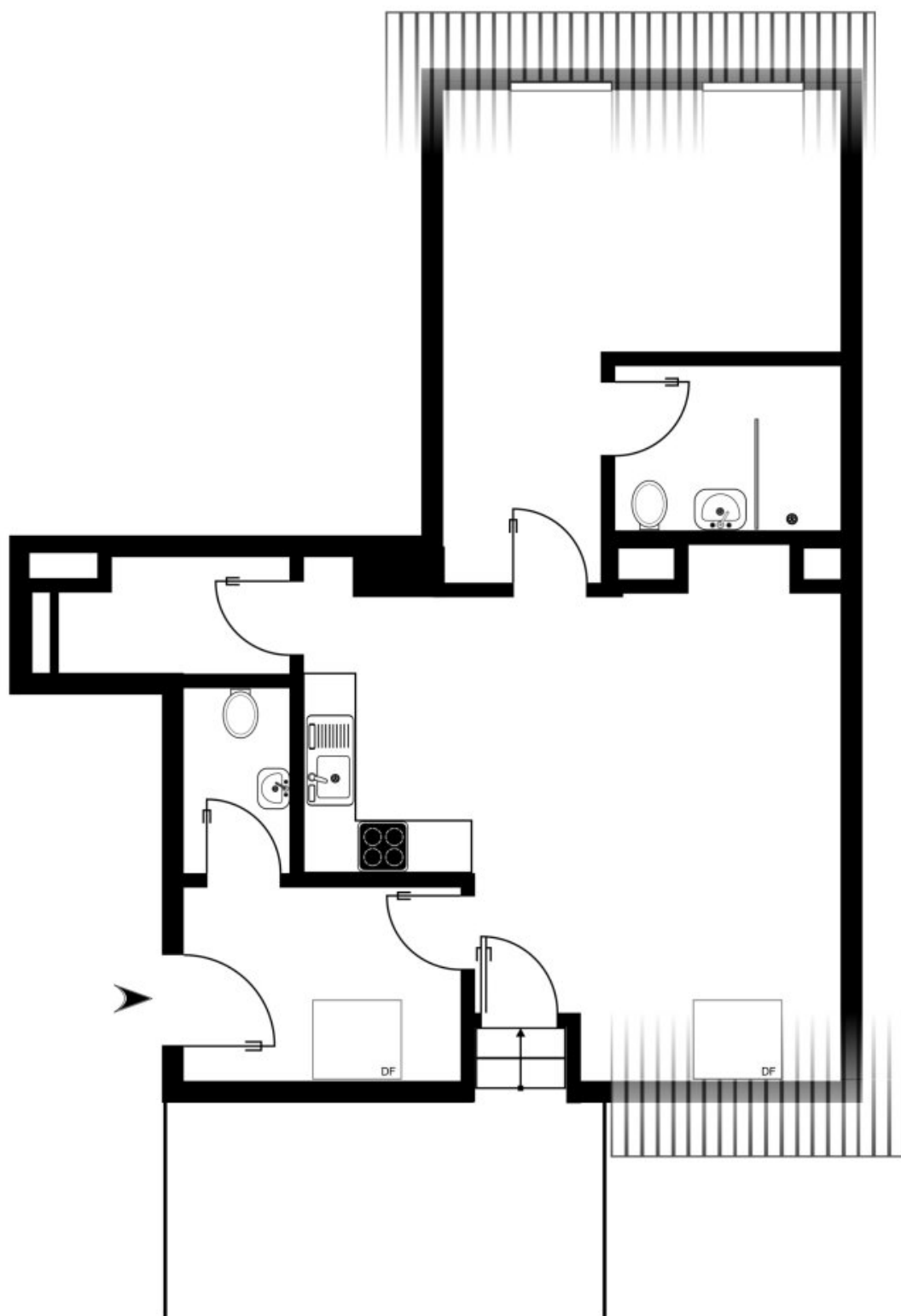
Yellowbird Immobilienmakler GmbH
Schwindgasse 11/3
1040 Wien











Objektbeschreibung

Diese hochwertige Dachgeschosswohnung im 21. Bezirk bietet auf 58,91 m² Wohnfläche ein durchdachtes Raumkonzept mit lichtdurchfluteter Wohnküche, sowie einem herrlichen Südbalkon. Hochwertige Parkettböden, Fußbodenheizung und zwei WCs sorgen für Wohnkomfort, während der Garten zum Entspannen im Grünen einlädt.

Die Lage überzeugt durch ausgezeichnete Infrastruktur: Öffentliche Verkehrsmittel, Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, medizinische Einrichtungen und ein Einkaufszentrum befinden sich in unmittelbarer Nähe.

HIGHLIGHTS:

- Gute Verkehrsanbindung
- Erstbezug nach Sanierung
- Leben in der LEBENSWERTESTEN Stadt der Welt
- Klimaanlage

INFOS ZUR WOHNUNG:

- STOCKWERK: 2. DG
- BEZIEHBAR: nach Absprache
- WOHNFLÄCHE: 58,91m²
- Balkon: 12,72m²
- ZIMMER: 2

- **MÖBLIERT:** Ja, Badezimmer / Küche
- **LIFT:** Ja
- **BADEZIMMER:** Waschbecken und Walk-In-Dusche
- **TOILETTE:** Ja, eine separate Toilette
- **HEIZUNG:** Gaszentralheizung | Fußboden
- **AUSTATTUNG:** Eiche Fertigparkett, Fußbodenheizung, Maßküchen vom Tischler, weitere Details können Sie der Bau und Ausstattungsbeschreibung entnehmen
- **VERKEHRSANBINDUNG:** Straßenbahnlinie 26 (Eine Station bis Floridsdorf)

KOSTEN:

- **KAUFPREIS:** EUR 443.836.-
- **Anlegerpreis (AP):** EUR 399.000,- (exkl. 20 % USt.)

BETRIEBSKOSTEN:

- Betriebskosten: EUR 74,04 zzgl. 10% USt. (Nach WE ca 2-3€/m²)
- Rücklage: Folgt
- Gesamtbelastung brutto: Folgt

NEBENKOSTEN WELCHE VOM KÄUFER ZU TRAGEN SIND:

- Provision: 3% d. Kaufpreises zzgl. 20% USt.
- Vertragserrichtung: wird vom Verkäufer genannt
- Grundbucheintragung: 1,1% des Kaufpreises
- Grunderwerbsteuer: 3,5% des Kaufpreises

Haben Sie weitere Fragen oder wünschen eine Besichtigung? - Gleich Kontakt aufnehmen!

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 <1.000m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m
Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

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

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <1.000m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap