

**3-Zimmer-Wohnung mit Balkon, inkl. Tiefgarage in Bz.  
1170 Wien – Ihr neues Zuhause!**



@ Mihai-George Micodin BA

**Objektnummer: 1833/42**

**Eine Immobilie von The Crew Immobilien und Finanzierungen  
Dienstleistungen e.U. Mihai-George Micodin BA**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1170 Wien
<b>Baujahr:</b>	2017
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	78,04 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	87,39 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 29,82 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,75
<b>Kaufpreis:</b>	479.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	103,32 €
<b>Heizkosten:</b>	56,82 €
<b>USt.:</b>	22,55 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

- 1,2% Befreiung von den Gebühren Pfandrecht - 1,1% Befreiung von den Gebühren für die GB-Eintragung

### Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner





@ Mihai-George Micodin BA



@ Mihai-George Micodin BA



@ Mihai-George Micodin BA



@ Mihai-George Micodin BA



@ Mihai-George Micodin BA



@ Mihai-George Micodin BA



1. STOCK

@ Mihai-George Micodin BA

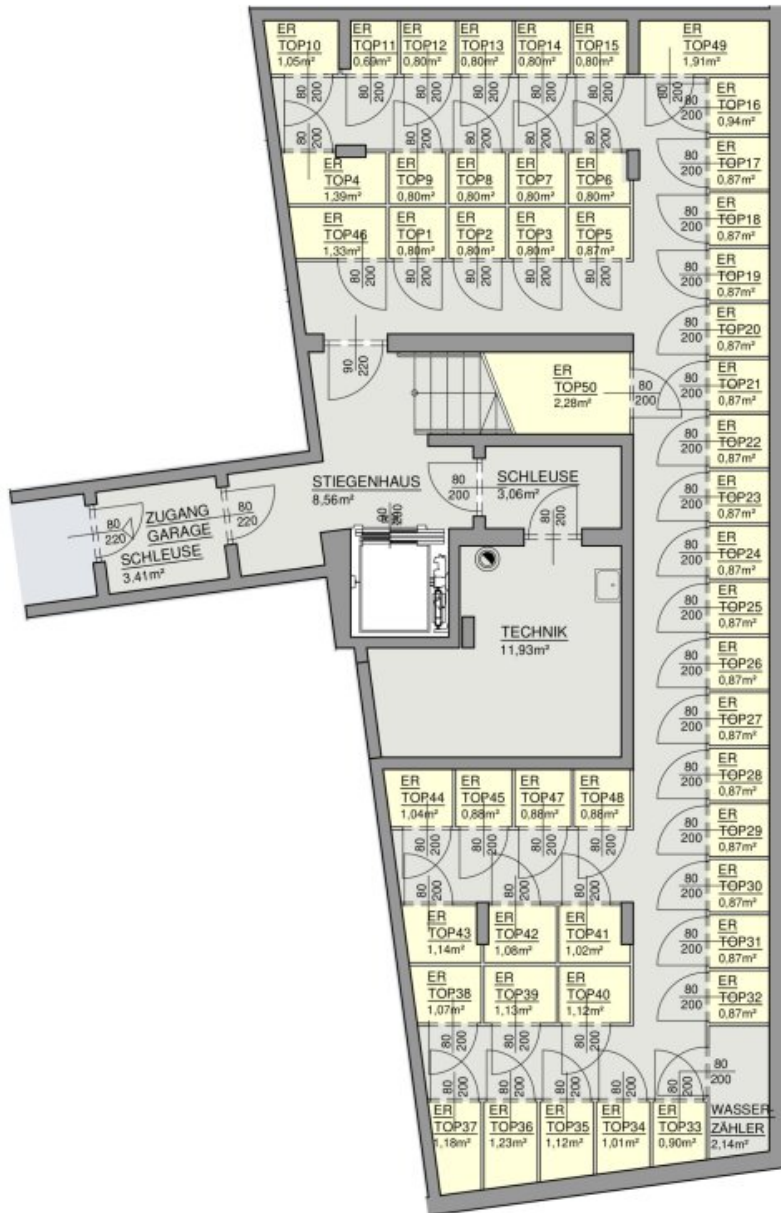


Grundriss M 1:100

1.Stock



TOP 11

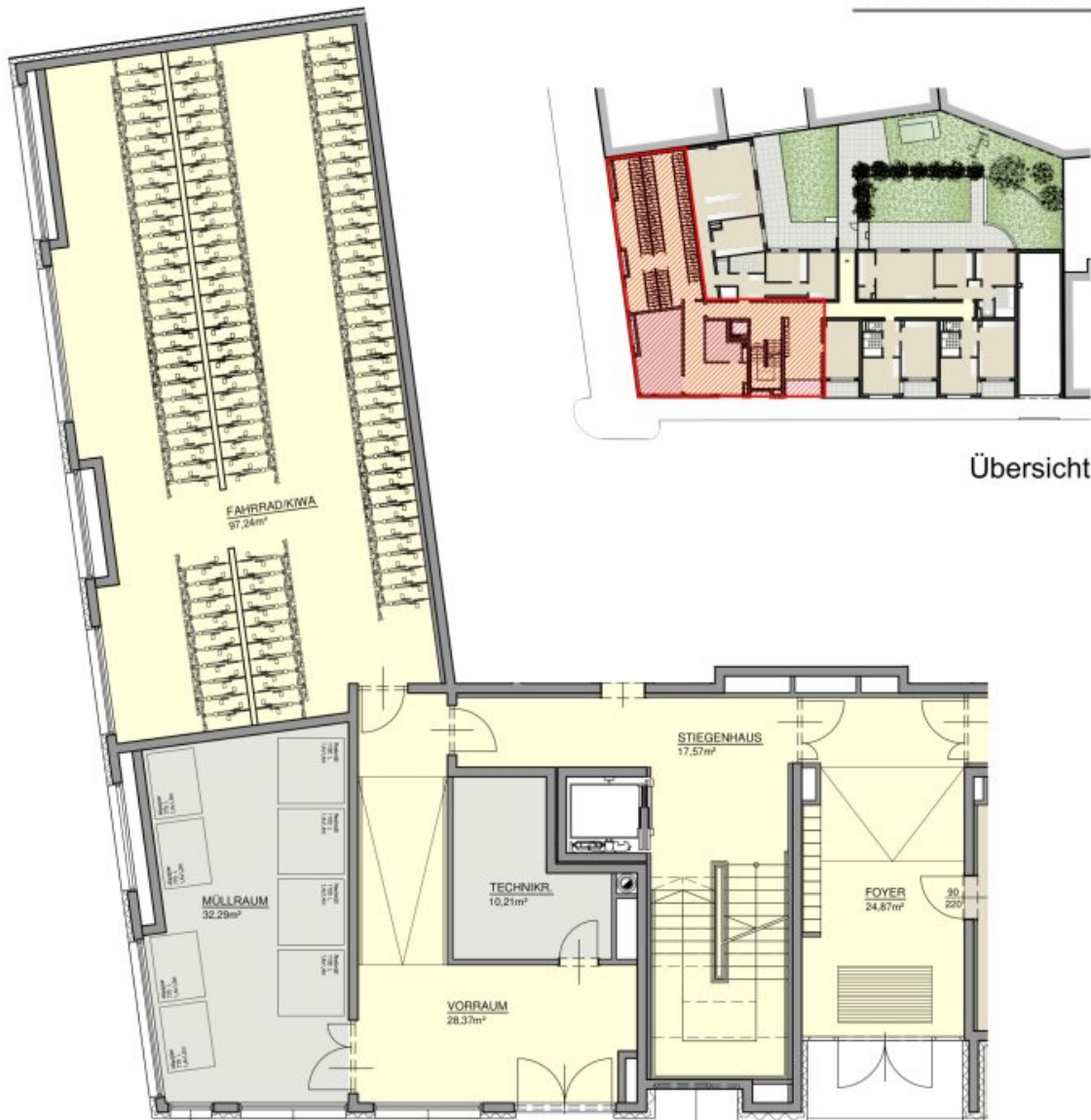


Grundriss M 1:100

Kellergeschoss

**WOHNHAUS 1170 WIEN**  
**BLUMENGASSE 76**

Einlagerungsräume: 102,03 m<sup>2</sup>  
Garage: 831,33 m<sup>2</sup>



Übersicht

0 2 4 6 8 10m

Grundriss M 1:125

Erdgeschoss

WOHNHAUS 1170 WIEN  
BLUMENGASSE 76

Fahrradraum / Kiwa: 97,24 m<sup>2</sup>  
Müllraum: 32,29 m<sup>2</sup>

## Objektbeschreibung

***Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in der pulsierenden Metropole Wien!***

Diese charmante Etagenwohnung in der 1. Etage bietet Ihnen alles, was Sie für ein komfortables und modernes Leben benötigen.

Mit einer großzügigen **Fläche von 78,04 m<sup>2</sup>** und **drei lichtdurchfluteten Zimmern** ist sie perfekt für Paare, kleine Familien oder als Investition in die Zukunft.

**Der Kaufpreis von 479.000,00 €** macht diese Wohnung zu einer attraktiven Gelegenheit auf dem Immobilienmarkt.

Die **gepflegte Immobilie** überzeugt nicht nur durch ihre ansprechende Aufteilung, sondern auch durch die vielen Annehmlichkeiten, die sie zu bieten hat. Genießen Sie **entspannte Stunden** auf Ihrem eigenen **Balkon** oder der **Loggia**, wo Sie die frische Luft und die Aussicht auf die Umgebung genießen können.

Die offene **Wohnküche ist ein Highlight dieser Wohnung**. Hier können Sie Ihre kulinarischen Fähigkeiten entfalten und gleichzeitig mit Ihrer Familie oder Freunden kommunizieren.

Die hochwertigen Fliesen und die **zentrale Heizung** sorgen für eine angenehme **Atmosphäre** und hohen **Wohnkomfort**.

Das Wohnhaus ist mit einem modernen **Personenaufzug** ausgestattet, der Ihnen den Zugang erleichtert und Ihnen so ein schnelles und einfaches Bewegen im Haus ermöglicht.

Das **Badezimmer** verfügt über eine **Badewanne**, ideal für entspannende Momente nach einem langen Tag.

Sicherheit wird in dieser Immobilie großgeschrieben; eine Sicherheitskamera sorgt für ein sicheres Gefühl in Ihrem neuen Zuhause.

**Die Lage könnte nicht besser sein! Die hervorragende Verkehrsanbindung mit Bus, U-Bahn, Straßenbahn und Bahnhof** ermöglicht es Ihnen, **schnell** und **unkompliziert** in die **Innenstadt oder zu anderen Stadtteilen von Wien** zu gelangen. In unmittelbarer Nähe finden Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen: Ärzte, Apotheken, Kliniken, Schulen, Kindergärten und sogar eine höhere Schule. Supermärkte, Bäckereien und ein Einkaufszentrum sind ebenfalls nur einen kurzen Fußweg entfernt.

**Im Preis inbegriffen ist eine Tiefgarage.** Das bedeutet, dass keine zusätzlichen Kosten entstehen und Ihnen ein eigener Parkplatz zur Verfügung steht – ein **echter Vorteil in einer Stadt wie Wien.**

Erleben Sie urbanes Wohnen in einer der aufregendsten Städte Europas!

Diese Etagenwohnung vereint Komfort, Stil und eine unschlagbare Lage. Lassen Sie sich diese Gelegenheit nicht entgehen und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Ihr neues Zuhause in Wien wartet auf Sie!

??

**Im Preis inbegriffen ist eine Tiefgarage.** Das bedeutet, dass keine zusätzlichen Kosten entstehen und Ihnen ein eigener Parkplatz zur Verfügung steht – ein **echter Vorteil in einer Stadt wie Wien.**

??

**Angebot Einsparung:**

**Bei diesem Angebot profitieren Sie von einer Ersparnis in Höhe von:**

- **1,2 %** temporäre Befreiung von den Gebühren **Pfandrecht im Grundbuch** bei Erwerb von Wohnraum. Die Gebührenbefreiung gilt bis zu einer Bemessungsgrundlage von 500.000 Euro. Für den Teil, der über 500.000 Euro hinausgeht, ist die Gebühr zu entrichten. (GGG-Richtlinie § 25a ? temporäre Befreiung)

- **1,1 %** temporäre Befreiung von den Gebühren für die Eintragung von **Eigentumsrecht im Grundbuch** bei Erwerb von Wohnraum. Die Gebührenbefreiung gilt bis zu einer Bemessungsgrundlage von 500.000 Euro. Für den Teil, der über 500.000 Euro hinausgeht, ist die Gebühr zu entrichten. (GGG-Richtlinie § 25a ? temporäre Befreiung)

*Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf den Informationen, die uns vom Verkäufer mitgeteilt wurden. Da wir diese Informationen lediglich weiterleiten, übernehmen wir keine Haftung für deren Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität.*

Ich ersuche um Verständnis, dass ich, aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Auftraggeber und aus Sicherheitsgründen Unterlagen nur an Interessenten weiterleiten kann, die Ihre persönlichen Daten, d.h. Vor- und Familienname, Anschrift, Telefonnummer und E-Mail-Adresse, bekannt gegeben haben. Irrtümer und Änderungen vorbehalten!

**In einem persönlichen und unverbindlichen & kostenlosen Termin können Sie sich einen Eindruck dieser außergewöhnlichen Liegenschaft machen. Ich freue mich auf Ihren Anruf!**

***Für nähere Auskünfte und/oder eine Besichtigung kontaktieren Sie mich unter***

***Mihai-George Micodin BA***

*CEO & Founder*

***Handy: +436764009306***

***E-Mail: [micodin@crew-immobilien.at](mailto:micodin@crew-immobilien.at)***

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <1.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

#### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

#### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap