

**TOP LAGE + vollsanierte, gepflegte 1-Zimmer-Wohnung in  
1210 Wien in ruhiger Lage**



**Objektnummer: 1587/64844**

**Eine Immobilie von “gb-direkt” Finanzberatung &  
Immobilienhandel GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1210 Wien
<b>Baujahr:</b>	1900
<b>Zustand:</b>	Voll_saniert
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	32,00 m²
<b>Nutzfläche:</b>	1,45 m²
<b>Zimmer:</b>	1
<b>Keller:</b>	7,00 m²
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 106,80 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 7,83
<b>Kaufpreis:</b>	155.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	64,87 €
<b>USt.:</b>	6,49 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Snezana Benes**

“gb-direkt” Finanzberatung & Immobilienhandel GmbH  
Aßmayergasse 60 / 1  
1120 Wien

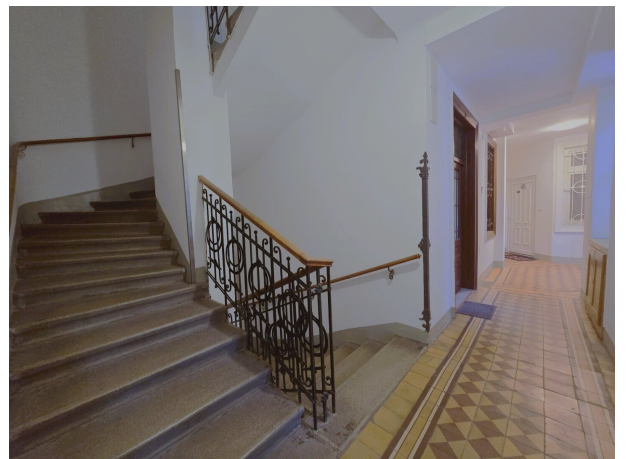
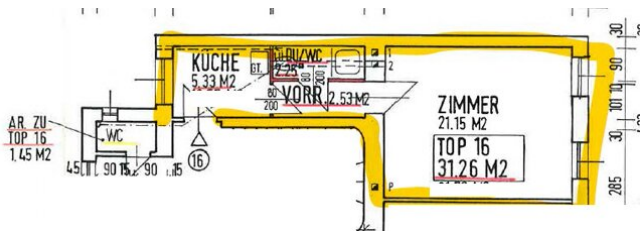












## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause im Herzen von Wien – einer charmanten und modernen Wohnung, die keine Wünsche offenlässt. Diese exquisite Wohnung befindet sich in der begehrten Lage des 21. Bezirks, direkt in der 2. Etage eines voll sanierten Mehrfamilienhauses und bietet Ihnen ein komfortables und stilvolles Lebensumfeld.

Mit einer Fläche von 32 m<sup>2</sup> entfaltet diese voll sanierte 1-Zimmer-Wohnung ihren besonderen Charme und lässt sich optimal nutzen. Der durchdachte Grundriss sorgt dafür, dass Sie jeden Quadratzentimeter in vollen Zügen genießen können. Die Wohnung ist mit einem Abstellraum 1,45 m<sup>2</sup> im Gang (separat) ausgestattet.

Die Wohnung ist folgendermaßen aufgeteilt:

- + Vorzimmer 2,53 m<sup>2</sup>**
- + Küche 5,33 m<sup>2</sup>** mit modernen Einbaugeräten (inkl. Herd, Kühlschrank, etc.)
- + heller Wohn-/Schlafraum 21,15 m<sup>2</sup>**
- + Badezimmer 2,25 m<sup>2</sup>** mit Dusche, Handwaschbecken und WC ausgestattet
- + Abstellraum 1,45 m<sup>2</sup>** im Gang (separat)
- + Kellerabteil**

### LAGE/INFRASTRUKTUR:

Die Verkehrsanbindung könnte nicht besser sein – egal, ob Sie mit dem Bus oder der Straßenbahn unterwegs sind, die Haltestellen sind in unmittelbarer Nähe. Auch der Autobahnanschluss ist schnell erreichbar, sodass Sie sowohl die Innenstadt als auch die umliegenden Regionen bequem erreichen können. So bleiben Sie flexibel und mobil – ein echter Vorteil in einer lebendigen Stadt wie Wien.

Die Umgebung der Wohnung bietet Ihnen ein hohes Maß an Lebensqualität. Ärzte, Apotheken, Schulen und Kindergärten sind in der Nähe, was besonders für Familien von großem Vorteil ist. Auch Einkaufsmöglichkeiten wie Supermärkte und Bäckereien befinden sich in der direkten

Umgebung und sorgen dafür, dass Sie alles für den täglichen Bedarf schnell und unkompliziert erreichen können.

Der **Kaufpreis von 155.000,00 €** macht diese Wohnung zu einer attraktiven Gelegenheit für all jene, die in die Wiener Immobilienlandschaft investieren möchten oder auf der Suche nach einem neuen Zuhause sind. Lassen Sie sich diese Chance nicht entgehen!

Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin! Entdecken Sie die Vorzüge dieser einzigartigen Wohnung und überzeugen Sie sich selbst von ihrem besonderen Flair und den zahlreichen Möglichkeiten, die sie Ihnen bietet. Wir freuen uns darauf, Ihnen Ihr neues Zuhause vorstellen zu dürfen!

**monatliche Vorschreibung:**

**Betriebskosten: € 64,87 + 10% USt. € 6,49**

**Reparaturrücklage: € 34,44**

---

**gesamt Brutto € 105,80**

**Reparaturrücklagenstand per 31.12.2024 € 38.644,28,-**

**Gesetzliche Nebenkosten:**

3,5 % Grunderwerbsteuer

1,1 % Grundbucheintragungsgebühr

3,0 % Maklerhonorar + 20 % USt.

? Vertragserrichtungskosten + 20 % USt.

Anbieter: gb-direkt Finanzberatung & Immobilienhandel GmbH



Ansprechpartner: Frau Benes

Mobil: 0699 11 60 87 06

E-Mail: office@direktfinanzimmo.at

Detaillierte Unterlagen (Exposé) senden wir gerne auf Anfrage zu.

BITTE BEACHTEN SIE, DASS WIR NUR ANFRAGEN MIT VOLLSTÄNDIGER ANGABE DER ANSCHRIFT UND ANGABEN ZUR PERSON

(NAME, ADRESSE, TELEFON, EMAIL) BEARBEITEN KÖNNEN.

Wir weisen darauf hin, dass alle Angaben, auf die sich das vorliegende Exposé/Inserat beziehen, sich ausschließlich auf Daten und Angaben von Verkäufern/Vermietern bzw. sachkundigen Dritten stützen und wir für diese keine, wie auch immer geartete, Haftung übernehmen. Des Weiteren geben wir bekannt, dass zwischen den Verkäufern/Vermietern und gb-direkt Finanzberatung & Immobilienhandel GmbH, kein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis oder gesellschaftliche Verflechtung besteht. Irrtümer und Änderungen sowie Zwischenverkauf vorbehalten.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz:

Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die ab 1.12.2012 geltende generelle Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <500m  
Klinik <1.500m  
Krankenhaus <2.000m

**Kinder & Schulen**

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

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.500m

**Sonstige**

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

**Verkehr**

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap