

**Renovieren/sanieren, einziehen. 1 große  
Einraumwohnung. Küche mit viel Platz. Werkstatt im  
Hoftrakt + Souterrain separat oder zusammen zu  
erwerben.**



Wohnraum, ehemals Büro

**Objektnummer: 1609/44002**

**Eine Immobilie von RE/MAX First - REM Immobilienmakler GmbH  
& Co KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1100 Wien,Favoriten
<b>Baujahr:</b>	1900
<b>Zustand:</b>	Teil_vollrenovierungsbed
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	39,79 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	1
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 107,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 2,31
<b>Kaufpreis:</b>	117.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	109,95 €
<b>USt.:</b>	12,86 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Ing. Carsten Mähler**

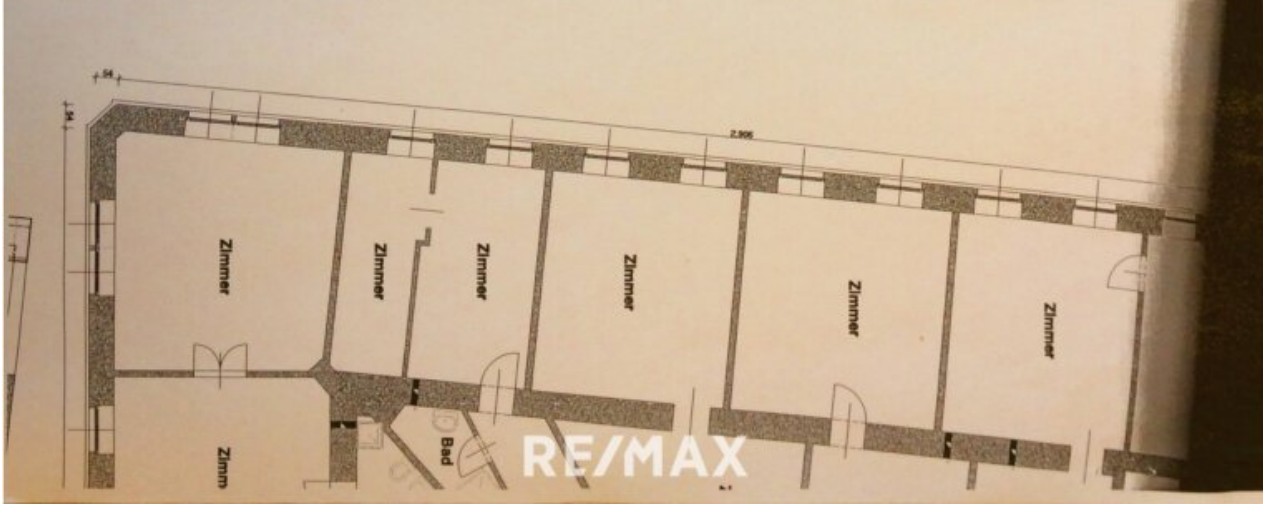
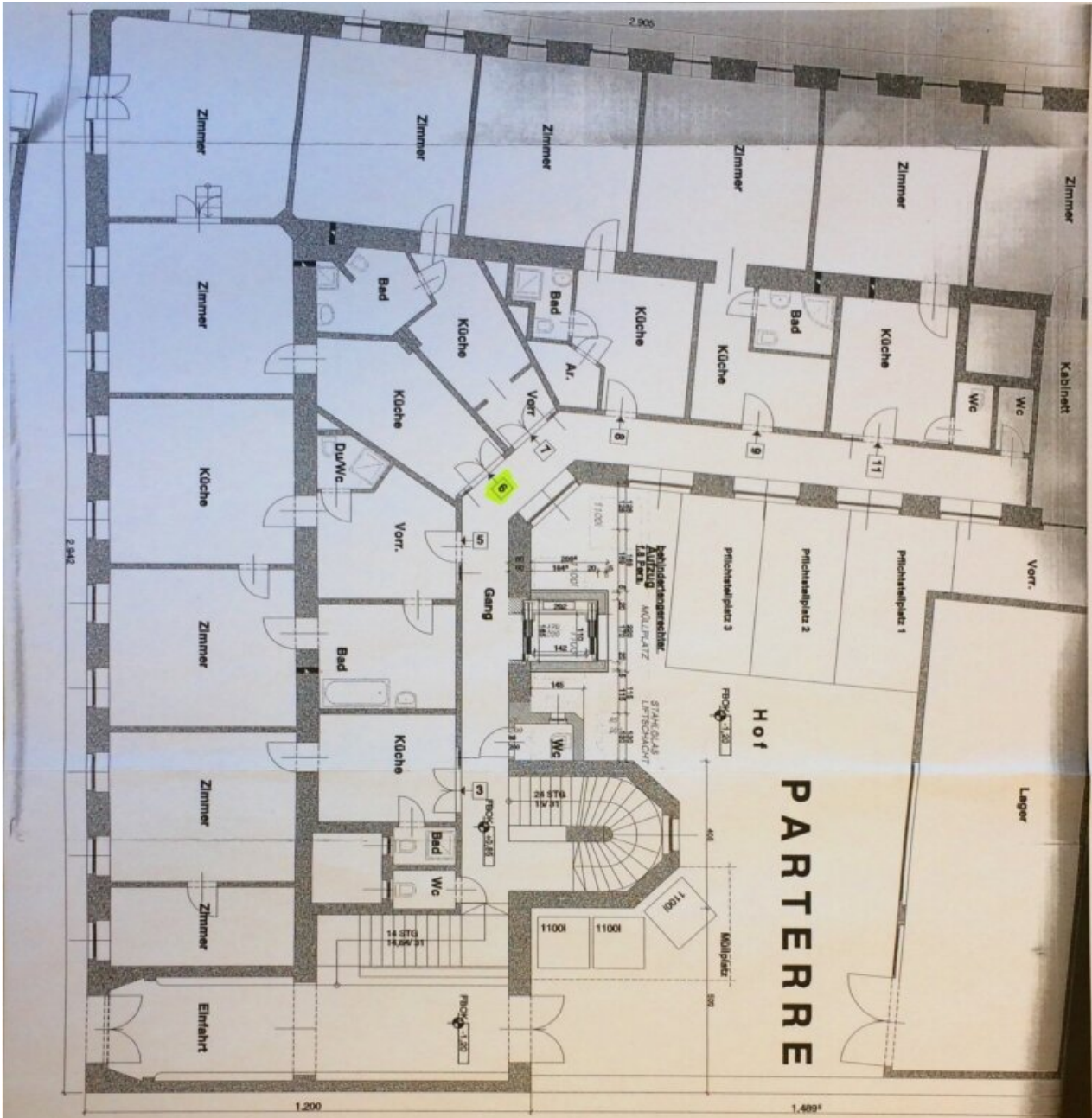
Carsten Mähler`s Wohnwelt,  
Hietzinger Hauptstraße 22 / Ekazent / D / 9  
1130 Wien











## Objektbeschreibung

Es steht hier 1 Wohnung und eine Werkstatt zur Verfügung, die zusammen gelegt werden könnten und natürlich auch zusammen gekauft werden können.

Zusammen wären das 236,79 m<sup>2</sup> Nutzfläche. Kaufpreis bei 299.000,-- € zusammen.

Die Wohnung im Hochparterre nicht einsehbar und hat knappe 40m<sup>2</sup>, die Werkstatt ca. 107 m<sup>2</sup> im Hoftrakt und ca. 90m<sup>2</sup> im Souterrain. Für ~ 199.000,-- €.

Nutzen Sie die Gelegenheit und schauen Sie es sich an. In diesem attraktiven Jahrhundertwendehaus gibt es die Gelegenheit sich sein eigenes Wohnträumchen zu erfüllen.

Öffentlich ist die BIM-Linie O & 11 nur wenige Meter entfernt und die U1 Troststraße damit oder zu Fuß in einigen Minuten erreicht. Zudem mit dem Matzleinsdorfer Platz / Bahnhof oder HBf schnell und bequem durch die halbe Stadt. Nahversorgung genau wie Schulen, Kindergärten, Restaurants und Cafés, etc. alles in der Umgebung zu finden.

Zur Erholung bietet der Wienerbergpark vielfältige Möglichkeiten, um Sport zu treiben oder einfach nur spazieren zu gehen.

Nebenkosten bei Kauf:

3,5% Grunderwerbsteuer; 1,1% Grundbucheintrag; ca. 1-3% zuzügl. Ust. für den Notar zur Vertragserrichtung, Veranlassung des GB-Eintrages; 3% Vermittlungsprovision zuzügl. Ust. die bei Annahme des Kaufanbots direkt fällig wird, da wir in Vorleistung treten (Begleitung bis zur KV-Unterzeichnung und Übergabe selbstverständlich inkl.), ggf. Finanzierungskosten und Gebühren der Bank oder des Kreditinstitutes, sofern erforderlich.

Errichtung des KV durch: BBriem Baumgartner Rechtsanwälte GmbH und Mag. Hans Christian Malburg, 1010 Wien, Volksgartenstraße 5/6

Doppelmaklertätigkeit:

Wir (die REM Immobilienmakler GmbH & Co. KG) informieren Sie darüber, dass wir bei diesem Objekt eine Doppelmaklertätigkeit ausüben

(§ 5 Abs. 3 MaklerG).

wirtschaftliches Naheverhältnis:

Zudem weisen wir darauf hin, dass zum Abgeber ein wirtschaftliches Naheverhältnis besteht (30b Abs 1 KschG und §6 Abs. 4 MaklerG).

Alle Angaben beruhen auf Informationen der Eigentümerschaft sowie der Hausverwaltung und sind ohne Gewähr.!

Falls eine Finanzierung erforderlich ist, prüfen sie bitte vorab die Möglichkeiten mit nachstehenden Kriterien:

> min. 20% Eigenmittelanteil vom Kaufpreis oder überdurchschnittliches Einkommen

> die Höhe der Tilgungsrate darf max. 40% des Haushaltseinkommens betragen

> max. 35 Jahre Laufzeit der Finanzierung

> lassen Sie dies bitte vorab von der Bank ihres Vertrauens prüfen, danke vielmals

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 <1.000m

Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <2.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m  
Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <1.500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <1.500m  
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap