

**Balkon | 2 Zimmer | Innenhof | U-Bahn | Klosterneuburger  
str. | SANIERUNGSBEDÜRFTIG**



**Objektnummer: 7311/639**

**Eine Immobilie von Yellowbird Immobilienmakler GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                   |
|-------------------------------|-----------------------------------|
| Art:                          | Wohnung - Etage                   |
| Land:                         | Österreich                        |
| PLZ/Ort:                      | 1200 Wien                         |
| Baujahr:                      | 1892                              |
| Zustand:                      | Gepflegt                          |
| Alter:                        | Altbau                            |
| Wohnfläche:                   | 47,40 m <sup>2</sup>              |
| Nutzfläche:                   | 47,40 m <sup>2</sup>              |
| Zimmer:                       | 2                                 |
| Bäder:                        | 1                                 |
| WC:                           | 1                                 |
| Balkone:                      | 1                                 |
| Heizwärmebedarf:              | E 183,10 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | E 2,88                            |
| Kaufpreis:                    | 199.000,00 €                      |
| Betriebskosten:               | 155,21 €                          |
| USt.:                         | 15,52 €                           |
| Provisionsangabe:             |                                   |

7.164,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Valerio-Damiano Stoisser**

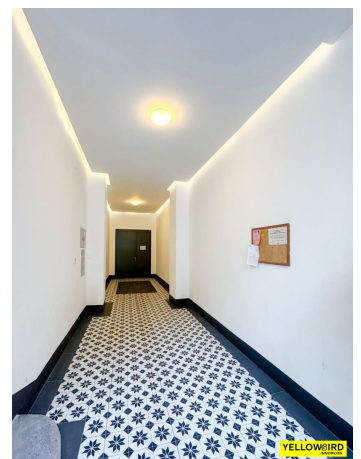
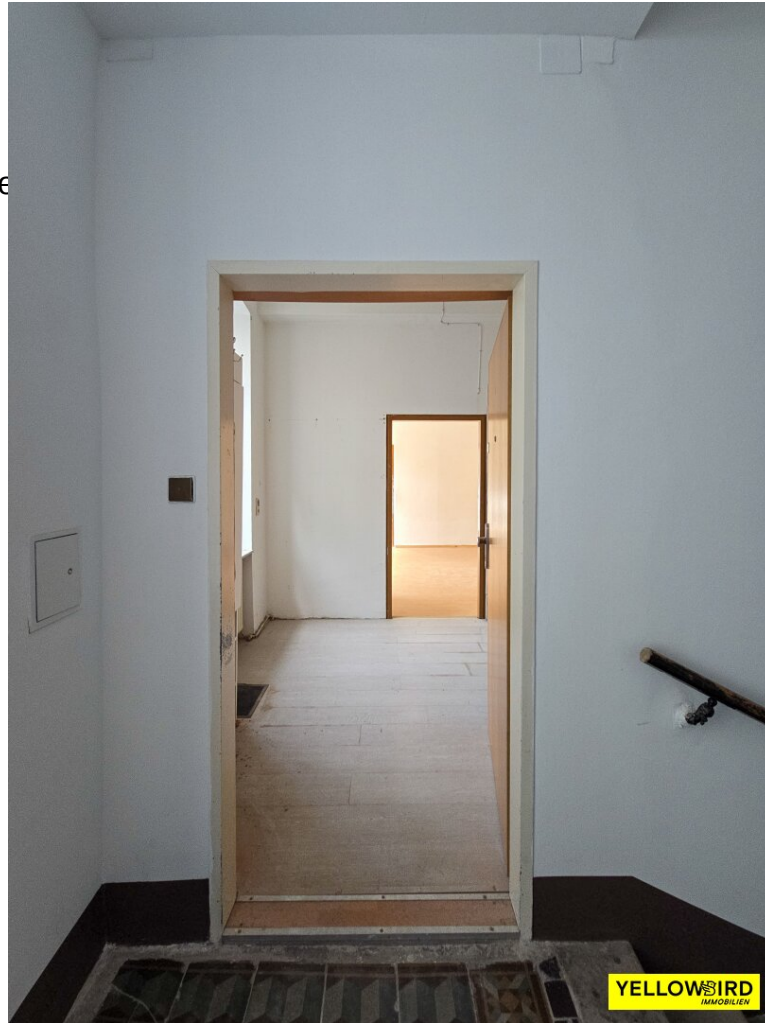
Yellowbird Immobilienmakler GmbH  
Schwindgasse 11/3

1040 Wien

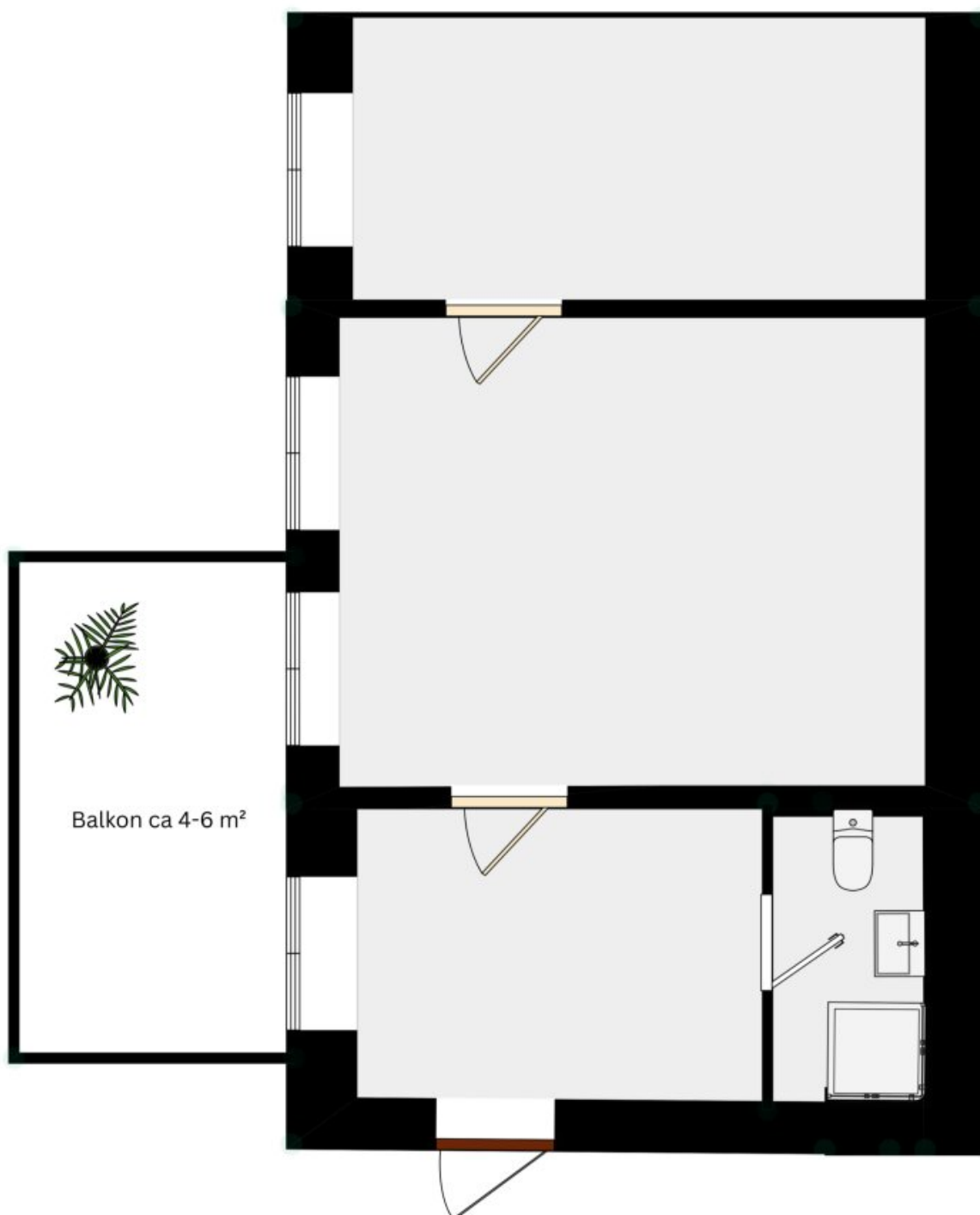
H +43 676 4088885

Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.

termin zur







## Objektbeschreibung

**EINMALIGES ANGEBOT - Balkon - 2 Zimmer - NEUE FASSADE / Stiegenhaus saniert**

Die Möglichkeit zum Bau eines Balkons besteht und ist im Kaufpreis inkludiert.

### HIGHLIGHTS:

- Orientierung: SÜD WEST
- Öffentliche Anbindung: Klosterneuburger Strasse - perfekte Anbindung ans öffentl. Verkehrsnetz
- Lebensmittelgeschäft (BILLA) im Haus nebenan
- Leben in einem der lebenswertesten Viertel der Stadt

### INFOS ZUR WOHNUNG:

- STOCKWERK: 2. Stock
- BAUJAHR: Gründerzeit
- WOHNFLÄCHE: ca. 47,40m<sup>2</sup>
- ZIMMER: 2 Zimmer
- BADEZIMMER: JA
- TOILETTE: JA
- RAUMHÖHE: ca. 3m

- HEIZUNG: SANIERUNGSBEDARF
- VERKEHRSANBINDUNG: Straßenbahn, UBahn
- INFRASTRUKTUR: sämtliche Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Nähe

#### **KOSTEN:**

- KAUFPREIS: EUR 199.000, -
- BETRIEBSKOSTEN: EUR 155,21 zzgl. 10% USt.

#### **NEBENKOSTEN WELCHE VOM KÄUFER ZU TRAGEN SIND:**

- Provision: 3% d. Kaufpreises zzgl. 20% USt.
- Grundbucheintragung: 1,1% des Kaufpreises
- Grunderwerbsteuer: 3,5% des Kaufpreises
- Vertragsserrichter: 1.5% des Kaufpreises (Roman Keltner)

Die Wohnung wird in dem Zustand verkauft, indem Sie besichtigt wird.

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.

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.

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

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap