

## **Erstbezug nach Sanierung**



**Objektnummer: 6924/341**

**Eine Immobilie von Kahler Real GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1110 Wien
<b>Baujahr:</b>	1900
<b>Zustand:</b>	Teil_vollrenoviert
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	52,89 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	5,34 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 58,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 1,92
<b>Kaufpreis:</b>	210.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	128,79 €
<b>USt.:</b>	15,86 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Andreas Kahler**

Kahler Real GmbH  
Paul-Troger-Gasse 15  
3003 Gablitz





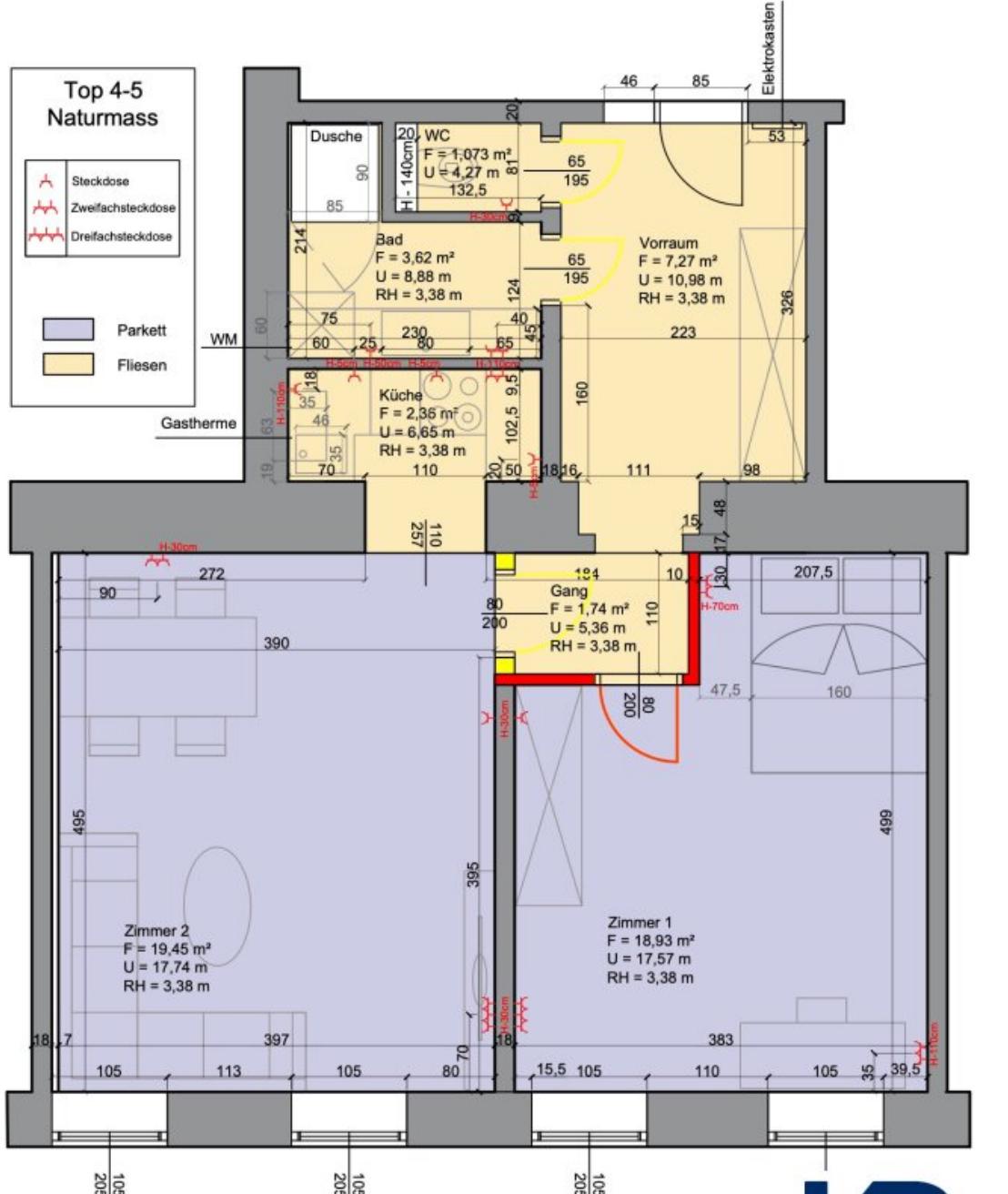
**KR**  
KAHLER REAL



**KR**  
KAHLER REAL



**KR**  
KAHLER REAL



**KR**  
KAHLER REAL

# Objektbeschreibung

**Auskunft:** Herr Kahler Andreas 0664 / 33 11 333

**Etage:** Erdgeschoß (Personenaufzug)

**2 Abstellräume:** 1,13m<sup>2</sup> und 1,09m<sup>2</sup>

**2 Kellerabteile:** 1,96 m<sup>2</sup> und 3,38 m<sup>2</sup>

**Raumaufteilung:**

Wohnzimmer - Schlafzimmer - Küchennische (keine Küchenmöbel und Geräte vorhanden)- Badezimmer mit Dusche - WC - Vorraum

**kurz Beschreibung:**

Bj. 1957 - Sanierung 2025 - Böden: Parkett, Fliesen - Türen: Holz - Heizung: Gasetagenheizung - Fenster: neue-3 Scheiben-Kunststoffisolierglas - Anschlüsse: Strom, Gas, Wasser, Kanal, Internet

**Öffentliche Verkehrsanbindung:**

Autobus 15A, 69A, 76A, 76B, Straßenbahn 11, 71, D, N6

**Beschreibung:**

Entdecken Sie Ihr neues Zuhause in der charmanten und aufstrebenden Umgebung des 11. Bezirks von Wien! Diese frisch renovierte 2-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss bietet Ihnen nicht nur modernen Komfort, sondern auch eine hervorragende Lage, die alle Annehmlichkeiten des urbanen Lebens vereint.

Mit einer großzügigen Fläche von 52,89 m<sup>2</sup> ist diese Wohnung ideal für Singles, Paare oder als lukrative Kapitalanlage. Der Kaufpreis von nur 210.000,00 € macht dieses Angebot besonders attraktiv.

Die Wohnung besticht durch ihre geschmackvolle Renovierung. Hochwertige Fliesen und elegantes Parkett verleihen den Räumen eine zeitgemäße und einladende Atmosphäre. Die gut durchdachte Raumauflistung umfasst zwei helle Zimmer, die viel Platz für Ihre individuellen Gestaltungsideen bieten. Das Badezimmer mit Dusche sorgt für einen entspannten Start in den Tag.

Die Ausstattung der Wohnung lässt keine Wünsche offen. Eine Etagenheizung sorgt für

wohlige Wärme an kalten Tagen, während ein praktischer Abstellraum zusätzlichen Stauraum bietet. Der Personenaufzug im Gebäude garantiert Ihnen einen bequemen Zugang zu Ihrer neuen Wohnung.

Die Verkehrsanbindung könnte nicht besser sein! Ob Bus, U-Bahn oder Straßenbahn – hier sind Sie bestens vernetzt. Auch der Bahnhof und der Autobahnanschluss sind in unmittelbarer Nähe, was Ihnen eine schnelle Erreichbarkeit aller Teile der Stadt und darüber hinaus ermöglicht.

Die Umgebung bietet eine Vielzahl von Einkaufsmöglichkeiten und Dienstleistungen, die Ihren Alltag erleichtern. In der Nähe finden Sie Ärzte, Apotheken, Kliniken sowie Schulen und Kindergärten. Supermärkte und eine Bäckerei sind ebenfalls nur einen kurzen Fußweg entfernt, und das nahegelegene Einkaufszentrum bietet alles, was das Herz begeht.

Nutzen Sie die Chance, in dieser wundervollen Wohnung zu wohnen, die sowohl durch ihren modernen Stil als auch durch ihre zentrale Lage besticht. Lassen Sie sich dieses Angebot nicht entgehen und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin! Ihr neues Zuhause wartet auf Sie!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Der Anspruch auf Provision gemäß den Bestimmungen des Maklergesetzes und der Verordnung des Bundesministers für wirtschaftliche Angelegenheiten über die Standes- und Ausübungsregeln für Immobilienmakler (StF: BGBl. Nr. 297/1996) tritt mit der Rechtswirksamkeit des vermittelten Geschäfts in Kraft, das heißt mit der Einigung der Parteien oder dem Eintreten einer etwaigen Bedingung. Die Provision wird fällig mit der Unterzeichnung des Kauf- oder Mietvertrages, unter Berücksichtigung des Bestellerprinzips (der Auftraggeber zahlt die Provision) gemäß § 17a Maklergesetz. Die vermittelnden und/oder nachweisenden Personen sowie deren Beauftragte haben einen direkten Zahlungsanspruch gegenüber dem Käufer, dem gewerblichen Mieter oder dem Auftraggeber.

Wir weisen darauf hin, dass alle Angaben ohne Gewähr sind und sich ausschließlich auf Informationen stützen, die uns von unserem Auftraggeber zur Verfügung gestellt wurden. Eine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Informationen kann nicht übernommen werden. Unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen finden ebenfalls Anwendung. Irrtümer und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten. Des Weiteren möchten wir darauf hinweisen, dass wir aufgrund gängiger Geschäftsgebräuche auch als Doppelmakler tätig sein können. Es besteht möglicherweise ein wirtschaftliches oder familiäres Naheverhältnis, das sich aus einer regelmäßigen geschäftlichen Verbindung ergibt.

#### **Information gemäß §11 FAGG, AGV und VRUG:**

Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass wir Ihnen gemäß einer neuen EU-Richtlinie seit Juli 2014 Informationen zu unseren Objekten und Besichtigungsmöglichkeiten (§ 11 FAGG) erst

zusenden können, nachdem Sie bekräftigt haben, dass Sie unser sofortiges Tätigwerden wünschen. Wir informieren Sie zudem, dass uns im Falle eines unterzeichneten Angebots die Maklerprovision nur bei tatsächlichem Vertragsabschluss zusteht. Zudem haben Sie bei einem unterzeichneten Angebot ein 14-tägiges Rücktrittsrecht ohne Angabe von Gründen. Mit Ihrer Anfrage oder E-Mail bestätigen Sie, dass Sie diese Information zur Kenntnis genommen haben.

Diese E-Mail kann rechtlich geschützte oder vertrauliche Informationen enthalten. Sollten Sie nicht der beabsichtigte Empfänger sein oder diese E-Mail irrtümlich erhalten haben, bitten wir Sie, den Absender zu informieren und diese E-Mail zu löschen. Die unbefugte Verwendung dieser E-Mail ist untersagt.

#### **Hinweis:**

Seit 1. Januar 2009 sind Verkäufer und Vermieter verpflichtet, einen gültigen Energieausweis vorzulegen. Bei Nichterbringung gilt eine Gesamtenergieeffizienz, die mindestens dem Alter und der Art des Gebäudes entspricht, als vereinbart.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <1.000m  
Krankenhaus <3.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <2.000m  
Höhere Schule <2.500m

#### **Nahversorgung**

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

#### **Sonstige**

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

#### **Verkehr**

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap