

**1 Zimmer, renovieren / sanieren in Ruhelage.**



Eingangsbereich

**Objektnummer: 1609/44004**

**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>                      | 1170 Wien                                |
| <b>Baujahr:</b>                      | 1905                                     |
| <b>Zustand:</b>                      | Voll_saniert                             |
| <b>Möbliert:</b>                     | Teil                                     |
| <b>Alter:</b>                        | Altbau                                   |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 28,63 m <sup>2</sup>                     |
| <b>Zimmer:</b>                       | 1  |
| <b>Bäder:</b>                        | 1  |
| <b>WC:</b>                           | 1  |
| <b>Keller:</b>                       | 2,00 m <sup>2</sup>                      |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | <b>D</b> 101,70 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | <b>D</b> 2,16                            |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 121.000,00 €                             |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 65,06 €                                  |
| <b>USt.:</b>                         | 6,51 €                                   |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |  |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Ing. Carsten Mähler**

RE/MAX First - REM Immobilienmakler GmbH & Co KG  
Hietzinger Hauptstraße 22 / D / 2. Stock / 9







## Objektbeschreibung

Kleine 1 Zimmer Variante mit möglicher Küche im Vorraum oder als Wohnküche ausgelegt, wenn dies bevorzugt wird. Eine Dusche und WC liegen im extra Raum im vorderen Bereich. Es besteht die Möglichkeit, ein zweites Objekt im gleichen Haus zu erwerben.

Je nachdem, ob für Eigennutzung oder Vermietung. Lt. Abgeber auch als Praxis / Ordination oder Behandlungsraum für Physiotherapie o.ä. zu verwenden.

Am beigefügten Grundriss können Sie sehen, dass die Top 4 (ca. 26,50 m², lt. Plan hat) noch etwas größer ist die abgebildete Top Nr. 7 (ca. 28,63 m², lt. Plan, ebenfalls zu erwerben, jedoch momentan noch nicht frei).

Beide Objekte sind mindestens renovierungs-/ teils sanierungsbedürftig.

Gesamt gibt es auch noch ein Paket von Wohnungen in verschiedenen Lagen von Wien.

Nutzen Sie die Gelegenheit und schauen Sie es sich an.

Öffentlich ist die BIM-Linie 9, 2 und 43 nur wenige Meter entfernt und die U6 mit dem AKH auch in der Nähe. Zudem mit dem Hernalser bahnhof und der S45 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 Lidlpark, in direkter Nachbarschaft, eine feine Gelegenheit. Und sollten Sie gerne ein bisschen Sport treiben, haben Sie am Diepoldplatz in ca. 150 m Entfernung die Möglichkeit.

Ihr Ansprechpartner vor Ort, für Fragen und Besichtigungen ist: Ing. Carsten Mähler, +43 664 211 48 10 oder [c.maehler@remax-first.at](mailto:c.maehler@remax-first.at)

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.

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 <500m  
Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <2.000m  
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