

**++ TOP LAGE Nähe Friederike-Stoiber-Park im 12. BEZIRK,  
SCHLOSS HETZENDORF ++ 2 ZIMMER + um €169.000+**



**Objektnummer: 1587/64911**

**Eine Immobilie von "gb-direkt" Finanzberatung &  
Immobilienhandel GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                          |                      |
|--------------------------|----------------------|
| <b>Art:</b>              | Wohnung - Erdgeschoß |
| <b>Land:</b>             | Österreich           |
| <b>PLZ/Ort:</b>          | 1120 Wien            |
| <b>Baujahr:</b>          | 1900                 |
| <b>Zustand:</b>          | Gepflegt             |
| <b>Alter:</b>            | Altbau               |
| <b>Wohnfläche:</b>       | 48,92 m²             |
| <b>Zimmer:</b>           | 2                    |
| <b>Bäder:</b>            | 1                    |
| <b>WC:</b>               | 1                    |
| <b>Keller:</b>           | 2,00 m²              |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>  | B 44,83 kWh / m² * a |
| <b>Kaufpreis:</b>        | 169.000,00 €         |
| <b>Betriebskosten:</b>   | 77,87 €              |
| <b>USt.:</b>             | 7,79 €               |
| <b>Provisionsangabe:</b> |                      |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Snezana Benes**

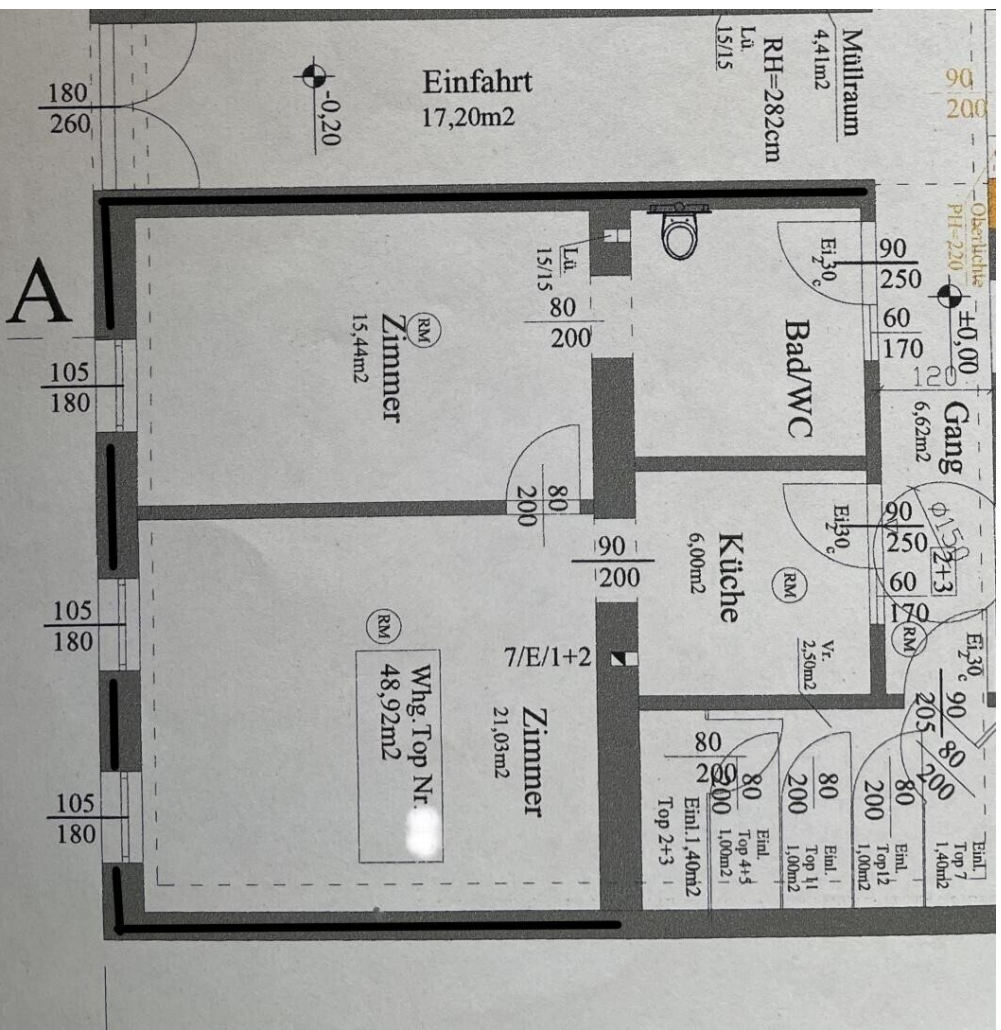
“gb-direkt” Finanzberatung & Immobilienhandel GmbH  
Aßmayergasse 60 / 1  
1120 Wien







# s Erdgeschoss



## Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt diese sanierungsbedürftige 2-Zimmer Wohnung in einer ruhigen und charmanten Seitengasse im beliebten 12. Bezirk - Meidling.

Die Umgebung überzeugt durch eine ideale Kombination aus urbanem Komfort und angenehm wohnlicher Atmosphäre.

Trotz der ausgezeichneten Infrastruktur lädt das Grätzl zu entspannten Spaziergängen ein. Parks wie der Hermann-Leopoldi-Park oder der Haydnpark sorgen für Grünflächen in Gehweite.

Auch das beliebte Einkaufszentrum Meidlinger Hauptstraße liegt nur wenige Minuten entfernt und bietet eine Vielzahl an Shopping- und Freizeitmöglichkeiten.

Das Haus wurde 1900 erbaut und die Wohnung befindet sich im Erdgeschoss.

Die zwei Zimmer Wohnung ist folgendermaßen aufgeteilt:

+ Vorraum 2,50m<sup>2</sup>

+ Küchennische 3,50m<sup>2</sup>

+ Dusche + WC 4,78m<sup>2</sup>

+ Wohnzimmer 21,03m<sup>2</sup>

+ Schlafzimmer 15,44m<sup>2</sup>

+ Abstellraum 1,40m<sup>2</sup>

**INFRASTRUKTUR / EINKAUFSMÖGLICHKEITEN:**

Nur wenige Schritte entfernt finden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend.

**monatliche Vorschreibung:**

Betriebskosten: € 85,66 inkl. 10% USt.

Reparaturrücklage: € 52,00

---

|        |          |
|--------|----------|
| gesamt | € 137,66 |
|--------|----------|

|           |                                     |
|-----------|-------------------------------------|
| Darlehen: | € 76,45 , (noch ca. € 12.000 offen) |
|-----------|-------------------------------------|

---

|        |          |
|--------|----------|
| gesamt | € 214,11 |
|--------|----------|

Guthaben Reparaturrücklage per 31.12.2024 € 31.734,51

Kaufpreis: € 169.000- bestandsfrei

Wenn die Lage und der Preis entsprechen, bemühen wir uns um einen Besichtigungstermin für Sie!

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

Email: [office@direktfinanzimmo.at](mailto: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. Desweiteren 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 <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <2.500m

Höhere Schule <3.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <2.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap