

**++ EINS, ZWEI, MEINS ++ TOP GRUNDRISS + TOP
AUSSTATTUNG + TOP PREIS+ IDEAL ALS ANLAGE**



Objektnummer: 291802

Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilienrehand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Gudrunstraße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1110 Wien,Simmering
Baujahr:	1963
Zustand:	Voll_saniert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	52,89 m ²
Nutzfläche:	62,52 m ²
Gesamtfläche:	62,52 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	B 31,10 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,71
Kaufpreis:	279.000,00 €
Betriebskosten:	111,83 €
USt.:	12,12 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Magdalena Tiatco-Frank

Schantl ITH Immobilien treuhand GmbH

Passauer Platz 6
1010 Wien

T +43 664 30 700 09
H +43 676 95 524 11

Gerne stehe ich Ihnen
Verfügung.



termin zur



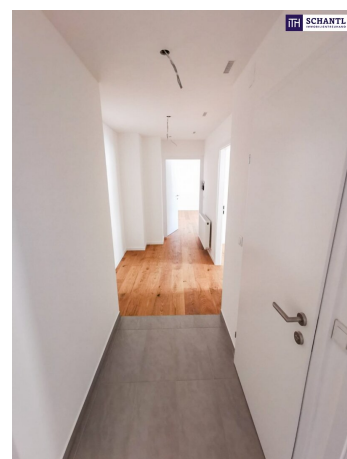
Sie wollen Ihre Immobilie VERKAUFEN?
Wir machen das für Sie!
Unsere Leistungen im Überblick:

OFFICE WIEN
Schantl ITH
Immobilientreuhand GmbH
Passauer Platz 6, 1010 Wien
T +43 664 307 00 09
M office@schantl-ith.at

OFFICE GRAZ
Schantl ITH
Immobilientreuhand GmbH
Messendorferstraße 71a, 8041 Graz
T +43 664 541 10 47
M office@schantl-ith.at

3D Grundriss
35 Plattformen
Social Media
Home Staging
Wohnungs- und Häuservideos
Infrastrukturbericht
Top Photos
Qualitätsiegel

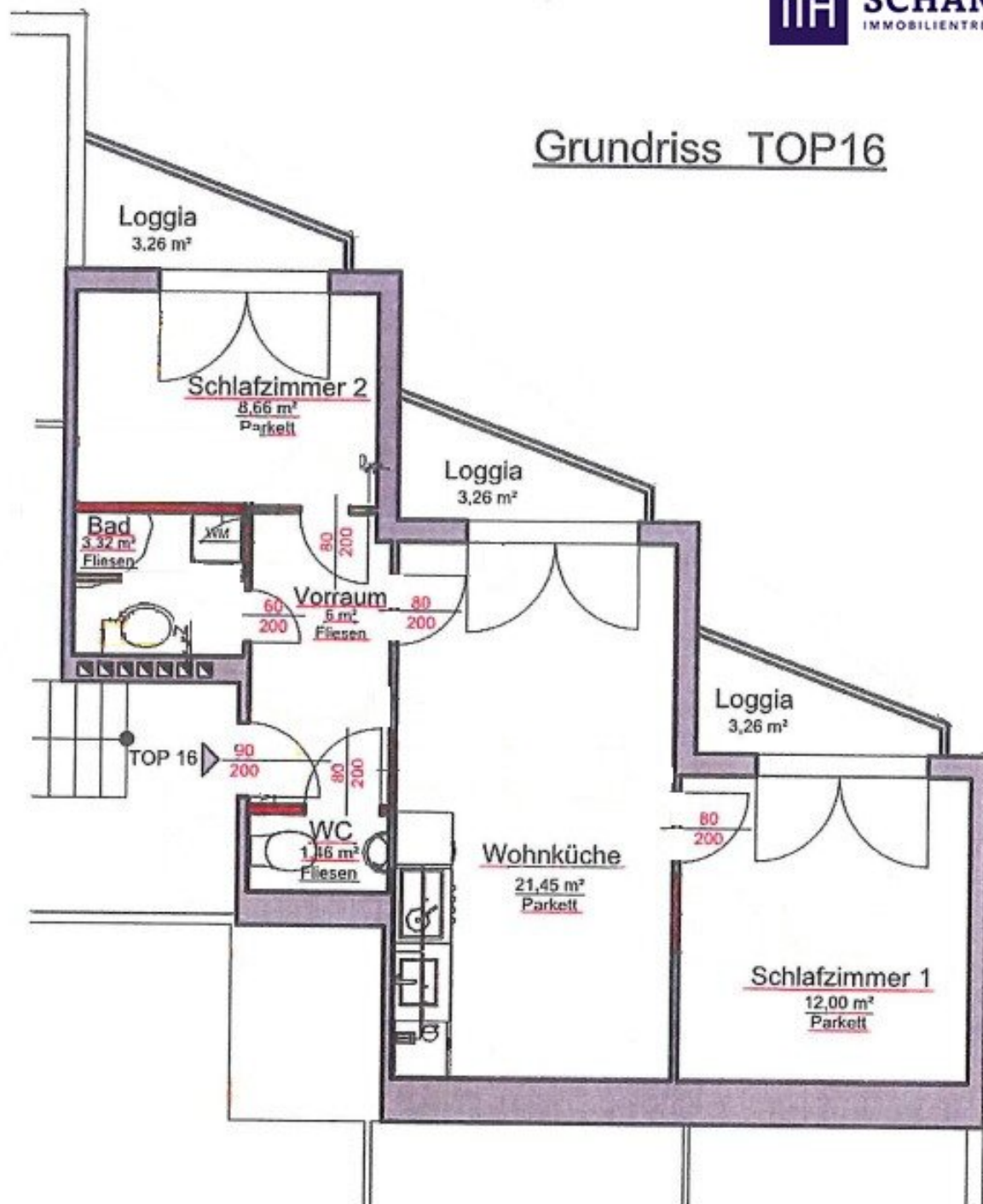
FOLGEN SIE UNS AUF **WWW.SCHANTL-ITH.AT**







Grundriss TOP16



Objektbeschreibung

Attraktives Immobilienangebot zum fairen Preis!

In einem erst **kürzlich sanierten Haus** wird diese **erstklassige Wohnung** zum Verkauf angeboten. Parkettböden, helle Räume mit **3 Loggien** und vieles mehr sorgen für ein **angenehmes Wohnambiente**. Hier können Sie oder Ihre Mieter es sich gut gehen lassen!

Über einen einladenden Vorraum gelangen Sie in die **großzügig gestaltete Wohnküche** sowie eines der beiden Schlafzimmer, Badezimmer mit Dusche und Waschmaschinenanschluss sowie das WC. Das zweite Schlafzimmer begehen Sie über die Wohnküche. **Ein Highlight sind sicherlich die 3 Loggien, die von allen 3 Zimmern getrennt zu begehen sind.** Hier können Sie sich nach einem anstrengenden Arbeitstag erholen!

Ihre neue Wohnung befindet sich im **3. Liftstock** und ist durch die **süd-westliche Ausrichtung** angenehm **hell**. Die Wohnung wurde vor wenigen Jahren komplett saniert, war bis jetzt vermietet und wird nun für Sie **wieder auf den neuesten Stand gebracht**. Erst vor Kurzem wurde die Fassade der gesamten Liegenschaft komplett erneuert und die Fenster ausgetauscht. Dadurch wurde der Heizwärmebedarf drastisch gesenkt.

Auch die Lage in unmittelbarer Nähe zur Einkaufsmeile Reumannplatz/Favoritenstraße sowie zum neu errichteten Sonnwendviertel wird Sie von diesem Wohntraum überzeugen. Hier sind Sie bestens an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden. Die Straßenbahnlinien 6, 11 und D sowie die Buslinie 69A befinden sich direkt ums Eck. Zahlreiche Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie eine vielfältige Gastronomie sind nur ein Katzensprung entfernt.

Information für Anleger: Die Fördermittel aus dem Wohnhaus-Wiederaufbaufond wurden bereits unter Inanspruchnahme des Rückzahlungsbegünstigungsgesetzes 1971 vorzeitig getilgt!

Hier sind die Highlights für Sie noch einmal zusammengefasst:

- **2022 komplett saniert**
- **Sonnige Lage**
- **Perfekte Verkehrsanbindung**
- **Intelligente Raumgestaltung**

- **FAIRES PREIS-LEISTUNGS-VERHÄLTNIS**

- **3 LOGGIEN**

Kaufpreis: EUR 279.000,-

Betriebskosten: EUR 160,50 inkl. Lift und Rücklagen zzgl. Sanierungsdarlehen (EUR 159,23 /Monat)

Provision: 3% des Kaufpreises zzgl. 20% Ust.

ACHTUNG: Die Fotos stammen aus einer vom gleichen Verkäufer bereits sanierten Wohnung mit ähnlicher Ausstattung!!

Bei konkretem Interesse senden wir Ihnen sehr gerne weiterführende Dokumente zu, wie:

- o Grundbuchauszug
- o Wohnungseigentumsvertrag
- o Nutzwertgutachten
- o Eigentümerversammlungsprotokoll (Falls vorhanden) etc...

Unser Service für Sie: Wenn Sie sich für diese Immobilie entschieden haben, begleiten wir Sie gerne vom Kaufanbot weg inkl. Klärung von Sonderwünschen und der Vertragsunterzeichnung über die Wohnungsübergabe bis hin zu diversen Ummeldungen wie Strom und Gas. Entsprechende Formulare oder auch Meldezettel stellen wir Ihnen sehr gerne zur Verfügung.

Gerne unterstützen wir Sie auch bei der Finanzierung Ihres Traumobjekts und finden mit unseren langjährigen Partnern die besten Konditionen für Sie.

Vereinbaren Sie noch heute einen Termin, wir beraten Sie gerne!

Sie wollen Ihre Immobilie verkaufen? Dann sind Sie bei uns goldrichtig! Gerne beraten wir Sie kostenlos bei der Bewertung Ihrer Immobilie und präsentieren Ihnen die dafür entscheidenden Informationen und Unterlagen unverbindlich.

www.schantl-ith.at

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 <2.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <750m

Höhere Schule <1.750m

Nahversorgung

Supermarkt <250m

Bäckerei <750m

Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Geldautomat <750m

Bank <750m

Post <750m

Polizei <1.250m

Verkehr

Bus <250m

U-Bahn <1.250m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <750m

Autobahnanschluss <250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap