

**UBAHN-NÄHE I NEUBAU I FREIER MIETZINS I  
ANLEGERWOHNUNG I HELL I ETAGENWOHNUNG I 2  
ZIMMER I LIFT**



**Objektnummer: 7311/662**

**Eine Immobilie von Yellowbird Immobilienmakler GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                          |
|-------------------------------|------------------------------------------|
| Art:                          | Wohnung - Etage                          |
| Land:                         | Österreich                               |
| PLZ/Ort:                      | 1160 Wien                                |
| Zustand:                      | Gepflegt                                 |
| Alter:                        | Neubau                                   |
| Wohnfläche:                   | 50,67 m <sup>2</sup>                     |
| Nutzfläche:                   | 50,67 m <sup>2</sup>                     |
| Zimmer:                       | 2                                        |
| Bäder:                        | 1                                        |
| WC:                           | 1                                        |
| Keller:                       | 1,50 m <sup>2</sup>                      |
| Heizwärmebedarf:              | <b>D</b> 144,10 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | <b>E</b> 2,71                            |
| Kaufpreis:                    | 199.000,00 €                             |
| Betriebskosten:               | 133,21 €                                 |
| Heizkosten:                   | 26,01 €                                  |
| USt.:                         | 13,32 €                                  |
| Provisionsangabe:             |                                          |

7.164,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

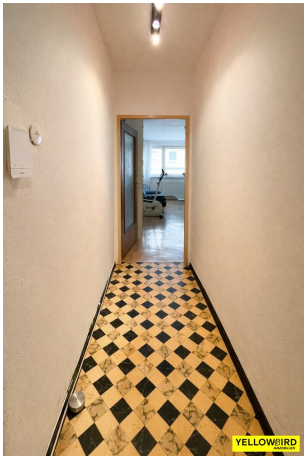


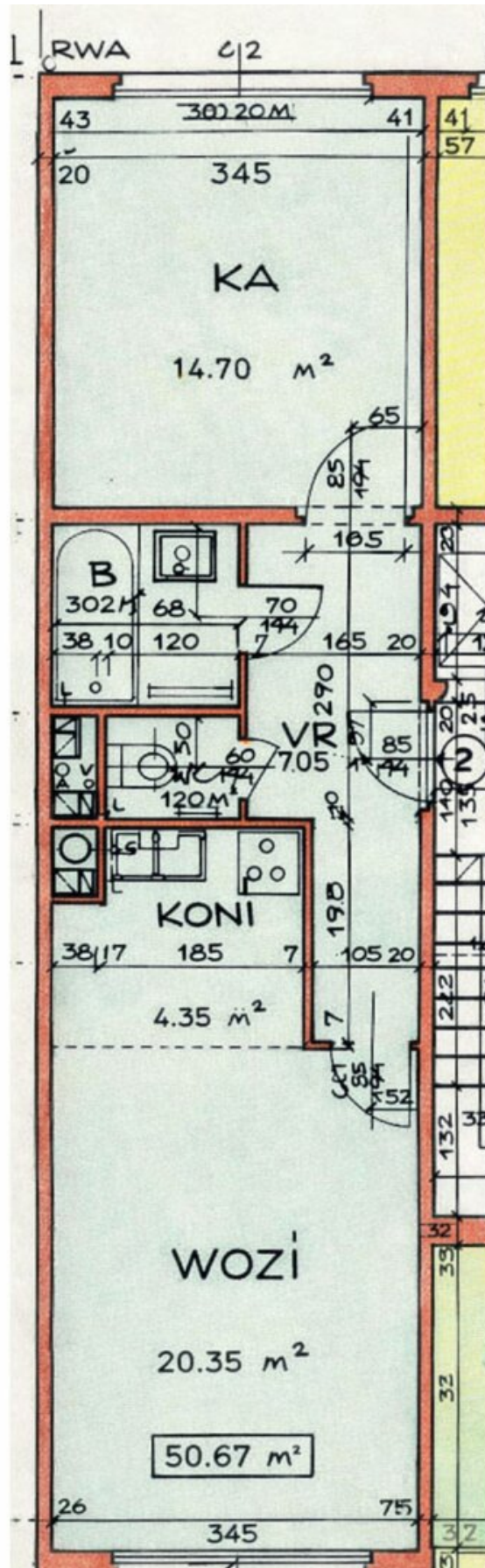
**Valerio-Damiano Stoisser**

Yellowbird Immobilienmakler GmbH  
Schwindgasse 11/3









# Objektbeschreibung

## HIGHLIGHTS

- Komplettküche
- Orientierung: Östlich
- Heizung: Fernwärme
- Öffentliche Anbindung: U-Bahn (U3), Straßenbahn 44/46
- Lebensmittelgeschäfte (Lebensmitteleinkauf) wenige hundert Meter entfernt
- Leben in der LEBENSWERTESTEN Stadt der Welt

## INFOS ZUR WOHNUNG

- STOCKWERK: 1. OG
- BAUJAHR: 1968
- BEZIEHBAR: ab sofort
- WOHNFLÄCHE: 50,67qm
- ZIMMER: 2
- WASCHMASCHINENANSCHLUSS: Ja
- LIFT: Ja
- BADEZIMMER: 1
- TOILETTE: Separat
- RAUMHÖHE: 2,50
- KELLERABTEIL: vorhanden
- KÜCHE: siehe Foto
- AUSSTATTUNG: Küche, Bad, Wc

- VERKEHRSANBINDUNG:U-Bahn (U3), Straßenbahn 44/46

- HWB:144,10

- KLASSE:D

KOSTEN:

- KAUFPREIS: 199.000€

- BETRIEBSKOSTEN ZZGL. MWST. (INKL. LIFT):

NEBENKOSTEN WELCHE VOM KÄUFER ZU TRAGEN SIND:

- Provision: 3% d. Kaufpreises zzgl. 20% USt.

- Vertragserrichtung: 1-2 % zzgl. USt. und Barauslagen

- Grundbucheintragung: 1,1 % des Kaufpreises

- Grunderwerbsteuer: 3,5 % des Kaufpreises

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.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap