

**+ Charmante gepflegte Terrassen-Gartenwohnung +
Kamin + 2-Zi-Ost, Nord-West-Ausrichtung in 1140 Wien
nähe S-Bahn +**



Objektnummer: 1587/65003

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

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1140 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	44,73 m ²
Nutzfläche:	54,00 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	35,00 m ²
Keller:	2,00 m ²
Heizwärmebedarf:	F 241,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,69
Kaufpreis:	249.000,00 €
Betriebskosten:	117,71 €
USt.:	11,77 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

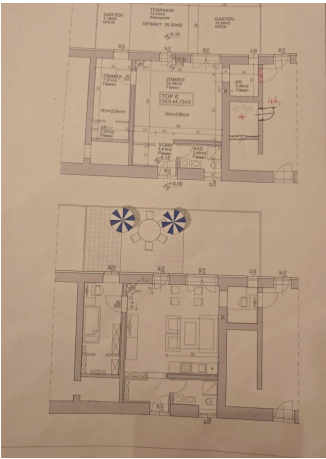


Snezana Benes









Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause Ost, Nord-West Gartenwohnung im begehrten 14. Wiener Gemeindebezirk! Diese gepflegte 2-Zimmer-Wohnung mit einer Wohnfläche von 44,73 m² bietet Ihnen nicht nur ein komfortables Wohnambiente, sondern auch einen wundervollen eigenen Garten mit Terrasse, der zum Entspannen und Genießen einlädt.

Die Gartenwohnung befindet sich im EG und ist folgendermaßen aufgeteilt:

- Wohn/Essküche 24,46 m² mit Gartenzugang
- Vorraum 3,41 m²
- Schlafzimmer 10,04 m²
- Bad 3,47 m² mit Fenster (Dusche, WC und Waschmaschinenanschluss)
- Abstellraum. 3,36 m² mit Fenster

Gesamt	44,73 m²
---------------	----------------------------

- **Eigengarten:** 30,00 m² (Ost-Nord-West-Ausrichtung)
- **Terrasse:** 12,53m²

AUSSTATTUNG:

- 3-fach verglaste Fenster
- Innenisolierung 10 cm (Vorsatzschalung)
- Fußbodenisolierung
- Kamin

-Infrarothheizung

Monatliche Vorschreibung:

Betriebskosten: €117,71 +10%Ust 11,77

Reparaturrücklage: € 72,32.-

Gesamt: €201,80.-

LAGE/INFRASTRUKTUR:

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Bus, U-Bahn, Straßenbahn und Bahn sind bequem erreichbar, sodass Sie schnell und unkompliziert in alle Teile Wiens gelangen.

Auch die Infrastruktur lässt keine Wünsche offen. In unmittelbarer Nähe finden Sie alles, was sie für den täglichen Bedarf benötigen: Ärzte, Apotheken, Klinik, Schulen, Kindergärten, Universität sowie Supermärkte und Bäckereien. Die Kombination aus urbaner Nähe und grüner Ruhe macht diese Wohnung so besonders.

Ob Sie nun ein gemütliches Nest für Singles, Paare oder als Kapitalanlage suchen – diese Wohnung ist ein echtes Juwel in 1140 Wien. Nutzen Sie die Gelegenheit, sich diesen Wohntraum zu sichern und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!

Ihr Kaufpreis: € 249.000,- Geldlasten- und bestandsfrei

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

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. Des weiteren 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 neues Zuhause wartet bereits auf

Sie.

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 <1.000m

Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap