

**Albrechtskreithgasse - 5 Zimmer DG-Wohnung mit ca.  
112,00m2 Terrassenflächen und Whirlpool**



**Objektnummer: 6876/1481**

**Eine Immobilie von BRI Immobilienmakler GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1160 Wien
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	155,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	192,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	192,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 57,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,31
<b>Kaufpreis:</b>	945.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	373,00 €
<b>USt.:</b>	37,30 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Michael Wagner, MSc**

BRI Immobilienmakler GmbH  
Peter-Jordan-Straße 8  
1190 Wien



























Deutsche  
Vermögensberatung

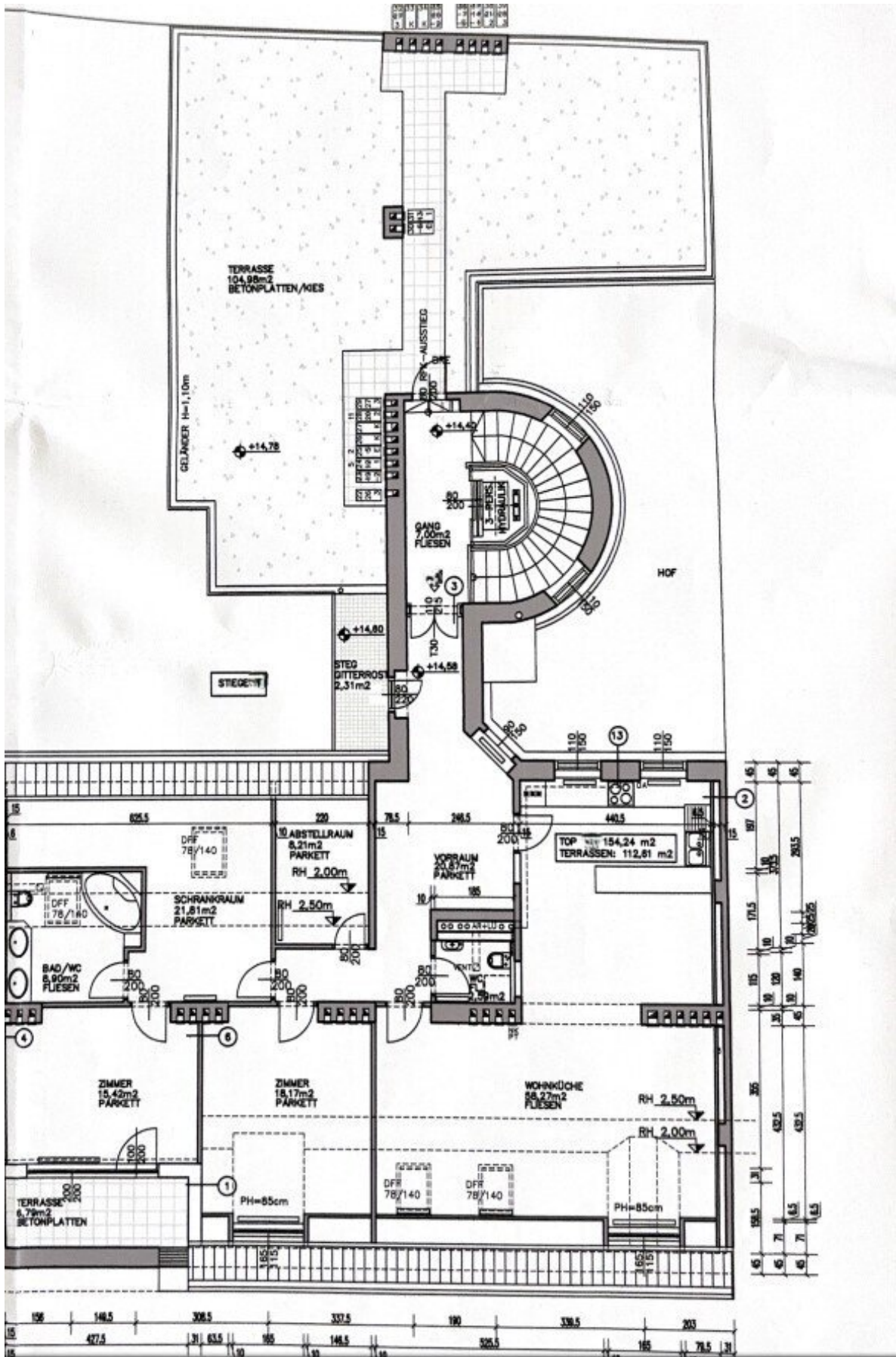
*Früher an Später denken.*

Ich unterstütze Sie mit flexiblen  
Finanzierungskonzepten.

Jetzt per SMS oder WhatsApp Kontakt  
aufnehmen.

Regionaldirektion  
**Michael Binder-Seemann**  
Vermögensberater und Versicherungsagent  
0676 88400 2604





## Objektbeschreibung

1160 Wien - Albrechtskreithgasse

repräsentative, helle 5 Zimmer DG-Wohnung (mit Klimaanlage ausgestattet) mit 2 Terrassen und ca. 112,00m<sup>2</sup> Terrassenflächen inkl. Whirlpool,

die gesamte Wohnung sowie die beiden Terrassen befinden sich auf der Wohnebene und sind sowohl außergewöhnlich ruhig als auch uneinsehbar,

die S-Bahn Station Hernalds, die Straßenbahnlinien 9 und 43, die Buslinien 10A, 42A und 44A sowie der Clemens-Hofbauer-Platz befinden sich in unmittelbarer Nähe zur Wohnung,

ca. 155,00m<sup>2</sup> Wohnfläche zzgl. 2 Terrassen mit insgesamt ca. 112,00m<sup>2</sup> Nutzfläche,

ca. 58,00m<sup>2</sup> großes Wohnzimmer mit Essbereich und angrenzender Einbauküche, Schlafzimmer mit Zugang zur 1. Terrasse (ca. 7,00m<sup>2</sup>), Arbeitszimmer, 2 Kinderzimmer, Vorzimmer mit Zugang zur 2. Terrasse (ca. 105,00m<sup>2</sup>) mit Whirlpool,

1 Bad mit Wanne, Dusche, Fenster und Waschmaschinenanschluss,

1 Bad mit Dusche und WC,

Hauszentralheizung,

die aktuellen Betriebskosten belaufen sich auf € 637,94 brutto/Monat (inkl. BK, Reparaturrücklage und USt.),

1 Kellerabteil gehört zur Wohnung,

Kaufpreis: € 945.000,00

### **Nebenkosten bei Kauf der Immobilie:**

Kaufvertragserrichtung: erfolgt durch den Notar Mag. Zimmermann, 1% des Kaufpreises zzgl. 20% USt. und zzgl. Barauslagen

Grundbucheintragung: 1,1% des Kaufpreises

Grunderwerbsteuer: 3,5% des Kaufpreises



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

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <1.000m  
Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <2.000m  
Höhere Schule <1.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap