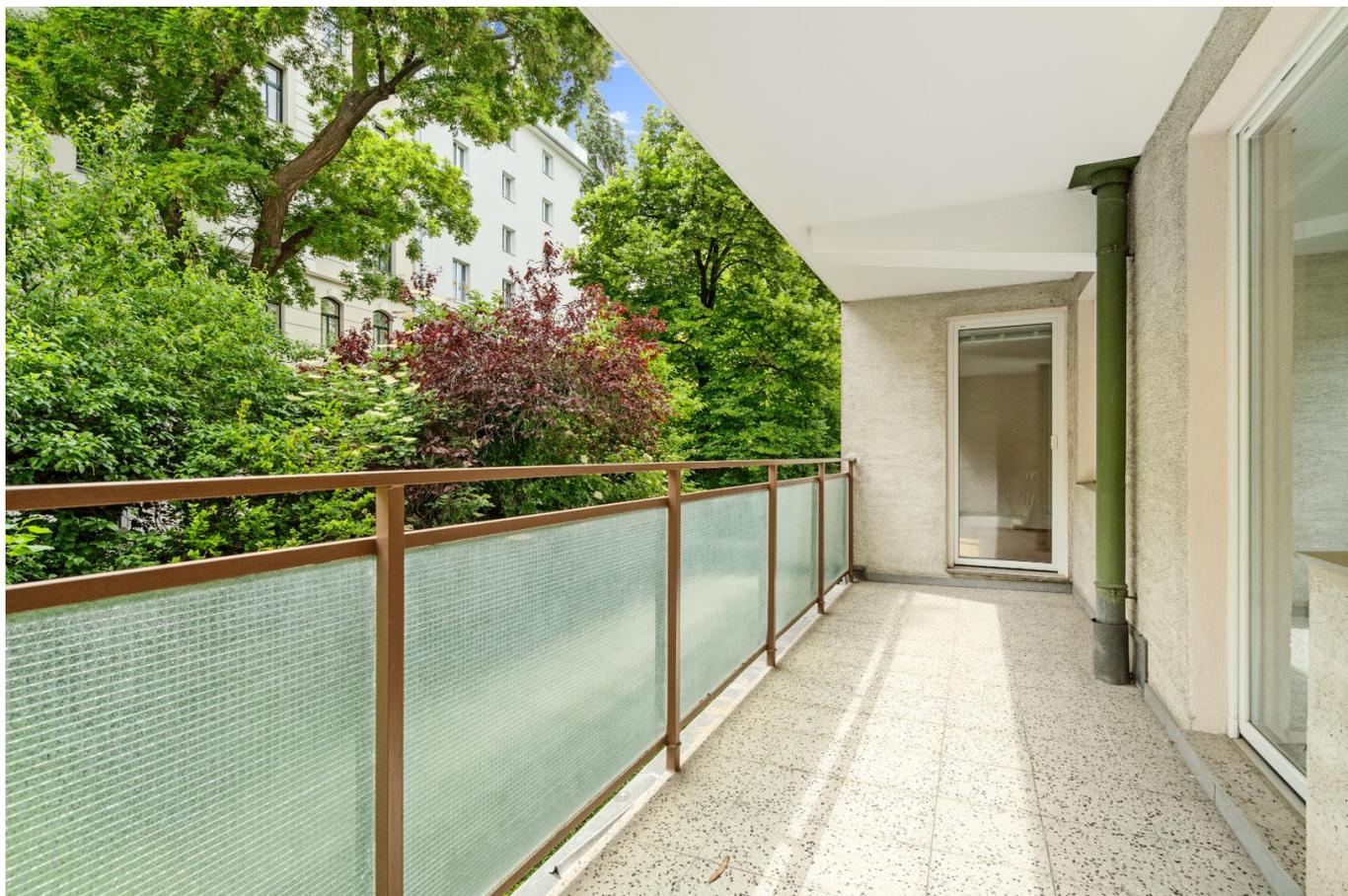


4 Zimmer mit Loggia/Nähe Sofiensäle/sanierungsbedürftig



A0201063.jpg

Objektnummer: 3479_1546
Eine Immobilie von RE/MAX Trend

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1030 Wien
Baujahr:	ca. 1970
Zustand:	Teil_vollrenovierungsbed
Wohnfläche:	97,00 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 76,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,91
Kaufpreis:	639.000,00 €
Infos zu Preis:	

Verhandlungsbasis

Provisionsangabe:

3.00 %

Ihr Ansprechpartner

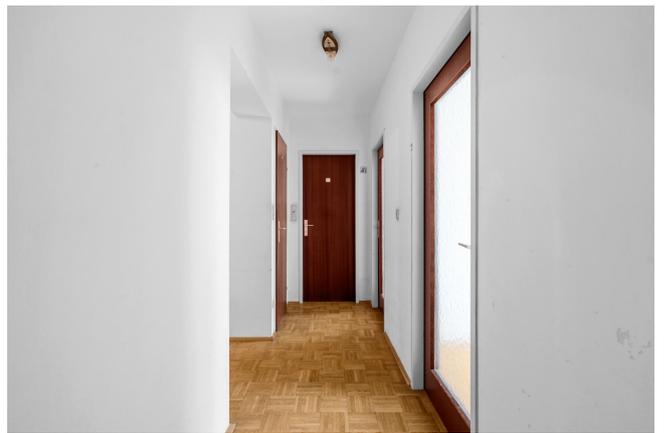


Mag. Bernhard Jakob

RE/MAX Trend
Landstrasser Hauptstraße 107
1030 Wien









Objektbeschreibung

Diese sanierungsbedürftige Wohnung bietet Ihnen nicht nur eine großzügige Fläche von 97,83 m², sondern auch die perfekte Kombination aus urbanem Lebensstil und erstklassiger Infrastruktur.

Diese Immobilie ein wahres Schmuckstück für all jene, die das pulsierende Leben in einer der schönsten Städte Europas genießen möchten. Die zentrale Lage ermöglicht Ihnen eine hervorragende Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel – sei es mit dem Bus, der U-Bahn oder der Straßenbahn. Auch der Bahnhof ist in unmittelbarer Nähe, sodass Sie schnell und unkompliziert in andere Stadtteile oder sogar in andere Regionen reisen können.

Die Wohnung selbst überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung und lichtdurchflutete Räume, die für eine angenehme Wohnatmosphäre sorgen.

Die Umgebung dieser Immobilie lässt keine Wünsche offen. Ob Arzt, Apotheke, Klinik oder Krankenhaus – alles ist fußläufig erreichbar. Für Familien ist die Nähe zu Schulen und Kindergärten ein weiterer Pluspunkt. Auch für Studierende gibt es zahlreiche Bildungseinrichtungen in der Umgebung, darunter Universitäten und höhere Schulen.

Einkaufsmöglichkeiten sind ebenfalls reichlich vorhanden. Supermärkte, Bäckereien und sogar ein Einkaufszentrum sorgen dafür, dass Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen, in Ihrer Nähe finden.

Genießen Sie die Vorzüge des städtischen Lebens, ohne auf die Ruhe und Gemütlichkeit eines eigenen Zuhauses verzichten zu müssen. Diese Wohnung ist nicht nur ein Ort zum Wohnen, sondern ein Ort, an dem Sie sich entfalten können.

Wohnungsdaten im Überblick:

Wohnfläche: ca. 97,80 m²

Zimmeranzahl: 4

Etage: 1.Stock

Loggia: sonnige Südostausrichtung

Badezimmer: mit Badewanne

Abstellraum (AR): in der Wohnung

Zustand: geräumt, sanierungsbedürftig

Heizung: Zentralheizung Gas

Baujahr: ca. 1970

Raumaufteilung:

Wohnzimmer (ZI): Großzügig geschnitten mit Zugang zur Loggia

Küche (KÜ): Separat mit Fenster

Schlafzimmer (KA 1) mit Zugang zur Loggia

Kinderzimmer / Büro (KA 2)

Zusätzliches Zimmer (z. B. Essbereich, Gästezimmer)

Badezimmer: Mit Badewanne, Waschbecken

Abstellraum (AR): Praktisch innerhalb der Wohnung

Flur / Vorraum (VR): Zentraler Zugang zu allen Räumen

Die Wohnung ist komplett geräumt, sodaß zügig mit den Sanierungsarbeiten begonnen werden kann. Der vorhandene Parkettboden befindet sich in gutem Zustand, Kunststofffenster 3-Fach vorhanden, die Raumaufteilung ist perfekt für eine Familie oder WG.

Anfragen:

Wir bitten um Beachtung, dass wir aufgrund unserer Nachweispflicht gegenüber unseren Auftraggebern ausschließlich Anfragen unter Angabe Ihrer vollständigen Daten (Name, Anschrift, Tel. Nr. e - mail Adresse) bearbeiten können. Weiters weisen wir darauf hin, dass wir strikt nach den seit Juni 2014 geltenden FAGG Richtlinien arbeiten.

Wir informieren Sie darüber, dass wir bei diesem Objekt eine Doppelmaklertätigkeit ausüben. (§ 5 Abs. 3 MaklerG).

Nebenkosten:

3,5% Grunderwerbsteuer

1,1% Grundbuchseintragung

3,0 % Vermittlungsprovision zzgl. 20% MwSt.

Vertragserrichtung durch Notariat Schreiber als Gerichtskommissär, 1,5%+USt+Barauslagen

Es wird darauf hingewiesen, dass die angeführten Daten auf Informationen des Abgebers oder Dritten (z.B. Behörden) beruhen, sodass für die Richtigkeit und Vollständigkeit keine Gewähr

übernommen werden kann!Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebedarfskoeffizient $76.0 \text{ kWh}/(\text{m}^2\text{a})$

rf:

Klasse Heizwärme C

bedarfskoeffizient:

Faktor Gesamtenergieeffizienz 1.91

energieeffizienz:

Klasse Faktor Gesamtenergieeffizienz D

gesamtenergieeffizienz:

effizienz: