

## **Starterwohnung / Singelhit: Garconniere nahe Donauspital zum Kaufen!**



**Objektnummer: 3711**

**Eine Immobilie von PR-IMMOBILIEN / REAL ESTATE**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1220 Wien
<b>Baujahr:</b>	1995
<b>Zustand:</b>	Modernisiert
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	46,44 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	1
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 38,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,71
<b>Kaufpreis:</b>	184.900,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	102,37 €
<b>USt.:</b>	10,80 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

6.656,40 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Radisa Paunovic**

PR-IMMOBILIEN / REAL ESTATE  
Rudolf-Zeller-Gasse 50-52, 8 / 8  
1230 Wien









## Objektbeschreibung

### **Zum Verkauf gelangt hier eine 1 Zimmer-Wohnung nahe dem Donauspital!**

Für Singles oder Pärchen somit optimal. Auch für Senioren geeignet (Lift vorhanden).

Insgesamt hat die Wohnung (laut NWG) 46,44 m<sup>2</sup> an Nutzfläche, plus ein trockenes Kellerabteil als Zubehör mit 4,46 m<sup>2</sup>.

Die Wohnung besticht durch Ihre gute Wohnraumaufteilung und freundlichen offenen Charakter. Sie ist strassenseitig und leicht südwestlich ausgerichtet und verfügt über grosse schalldichte Fenster an einer Seite. An der anderen Seite stehen Ihnen auch ein Fenster zum Querlüften zur Verfügung.

Geheizt wird auf Fernwärme. Die Zentralheizung (Fernwärme) sorgt für behagliche Wärme. Die Fernwärme wird direkt mit der Fernwärme abgerechnet.

Internet- und TV-Anschlüsse sind vorhanden. Warmwasseranschlüsse in der Küche und im Bad vorhanden.

Es wurden neue Böden (Vinyl) verlegt und wird frisch ausgemalt, sowie die Türrahmen und Heizkörper neu lackiert. Zudem wurden auch die Fenster neu eingestellt.

Der Schlafbereich ist vom Wohnzimmer aus begehbar (halb abgetrennt) und hat einen Einbauschränk. Das Wohnzimmer lässt sich querlüften. Im Bad befindet sich auch ein Fenster, was das Lüften wesentlich angenehm macht. Das Vorzimmer ist mit einer Garderobe beim Eingangsbereich ausgestattet. Ein Abstellraum gleich neben dem Eingang bietet noch zusätzlich viel Platz. Das Vorzimmer, der Küchenbereich, sowie die Sanitärräume sind sauber verflies. Eingangstür mit Sicherheitsbalken. Das WC liegt separat. Das Bad ist mit einer Dusche und Fenster ausgestattet. Im Bad steht Ihnen eine angeschlossene Waschmaschine zur Verfügung. Die Küche verfügt über eine Küchenzeile mit Herd, Spüle, Kühlschrank, Dunstabzug. Im abgetrenntem Schlafbereich (im selben Raum) befindet sich ein Einbauschränk. Abdunkeln können Sie mittels den Innenbeschattung.

### **Anlage und Umgebung:**

Ihre Freizeit können Sie im Hinterbereich der sehr gut strukturierten Anlage genießen. Hier befindet sich auch ein Kinderspielplatz.

In der Anlage haben Sie auch die Möglichkeit Ihre Fahrräder oder Kinderwägen im Kiwa / Fahrradraum abzustellen.

Waschen können Sie auch in der Waschküche in der Hausanlage.

Ihr Auto parken Sie sicher und bequem in der hauseigenen Garage (Garage optional anmietbar bei Bedarf).

### **Lage:**

Die Straßenbahn ist nur 2 Gehminuten entfernt (25 Richtung Kagran).

Die U-Bahn Station Donauspital ist auch schnell zu erreichen. Gute Verkehrsanbindung und öffentliche Versorgung.

Die Straßenbahnhaltestelle Trondheimgasse ist in ca. 2 min zu Fuß erreichbar.

Das Donauspital (U-Bahn Station) in nur einer Haltestelle bzw. 750 m Entfernung, also in 5-7 min zu Fuß zu erreichen.

### **Konditionen:**

**Verkaufspreis:** € 184.900,-- (Die Wohnung wird lasten- und bestandsfrei verkauft).

**Grunderwerbssteuer:** 3,5 % vom KP (Kaufpreis)

**Grundbucheintragung:** 1,1 % vom KP (Möglichkeit auf eine Befreiung wenn die Wohnung zum dringlichen Wohnbedürfnis / Erstanschaffung gekauft wird).

**Maklercourtage:** 3,0 % vom KP + 20% USt.

**ev. Pfandrechtseintragung** bei Finanzierung durch ein Bankinstitut (Möglichkeit auf eine Befreiung wenn die Wohnung zum dringlichen Wohnbedürfnis / Erstanschaffung gekauft wird).

**Kaufvertragserrichtung, Treuhndtschaft und notarielle Beglaubigung:** i.d.R.: ca. 1,2 % vom KP + 20 % MwSt. + Barauslagen und Beglaubigungen.

## **Dienstleistung für Anleger:**

Sie möchten nach Erwerb der Immobilie mit der Vermietung und eventuellen Fragen während des Mietverhältnisses nicht beschäftigt sein?

Wir stehen Ihnen mit einem Dienstleistungskonzept für Anleger zur Verfügung. Gerne übermitteln wir Ihnen bei Bedarf die Unterlagen hierfür.

## **Finanzierung:**

Sie suchen nach einer passenden Finanzierung für dieses Objekt?

Um Ihnen Ihre wertvolle Zeit und Ihr Geld zu sparen, stehen wir Ihnen auch hier tatkräftig zur Seite!

Gerne stehen wir Ihnen für ein unverbindliches und kostenloses Erstberatungsgespräch zur Verfügung.

Wir beraten Sie verlässlich und professionell! Sparen Sie Ihre kostbare Zeit mit unzähligen Bankterminen.

## **Kontakt:**

Für Fragen zum Objekt und Besichtigungsterminen wenden Sie sich bitte an **Herrn Paunovic Radisa**: [+43 / 664 - 404 15 47](tel:+436644041547) bzw. per Email: [office@pr-immobilien.at](mailto:office@pr-immobilien.at)

Anfragen bitte mit vollständiger Angabe der personenbezogenen Daten: Name, Nachname, Telefonnummer, E-Mail, sowie der Anschrift, damit wir die Anfrage bearbeiten können.

Wir senden Ihnen gerne weitere und detaillierte Beschreibungen, sowie Besichtigungstermine zu, sobald wir Ihre Anfrage erhalten haben.

Weitere Informationen und alle Objekte finden Sie unter: [www.pr-immobilien.at](http://www.pr-immobilien.at)

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://pr-immobilien-real-estate.service.immo/registrieren/de) - <https://pr-immobilien-real-estate.service.immo/registrieren/de>

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 <3.500m

Höhere Schule <3.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.500m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap