

**Sehr gut gelegene Eigentumswohnung im 3. Bezirk Nähe
Belvedere**



IMG_2654

Objektnummer: O2100165976
Eine Immobilie von Immoexpress KG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1030 Wien
Baujahr:	1962
Zustand:	Neuwertig
Möbliert:	Teil
Wohnfläche:	63,00 m ²
Gesamtfläche:	63,00 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	3,00 m ²
Heizwärmebedarf:	B 28,70 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,50
Kaufpreis:	319.000,00 €
Betriebskosten:	167,27 €
Infos zu Preis:	

Verhandlungsbasis

Provisionsangabe:

3 % zzgl. 20% MwSt.

Ihr Ansprechpartner



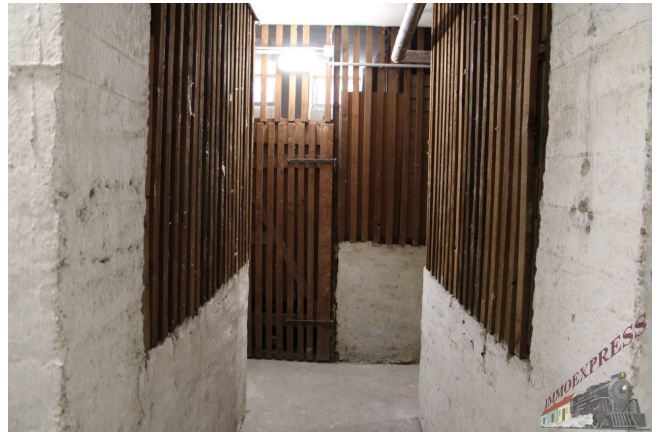
Josef Fuhrmann

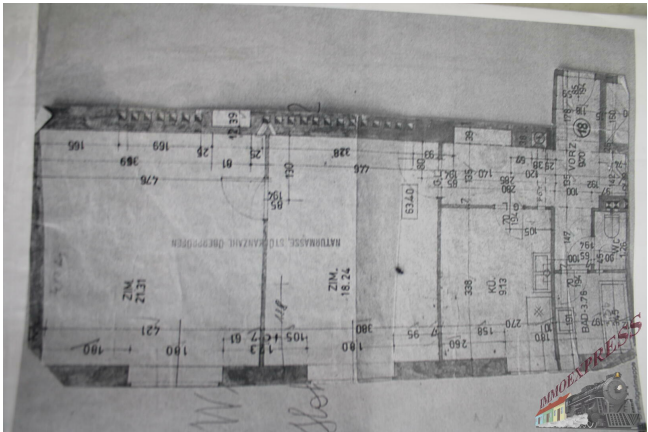












Objektbeschreibung

Diese sehr attraktive Eigentumswohnung befindet sich in einem Neubau, der 2021 kern- und thermisch saniert wurde, was für eine gute Energieeffizienz und modernes Wohnen spricht. Die Lage ist ausgezeichnet - in nur 10-12 Gehminuten erreicht man den Hauptbahnhof entfernt und die U-Bahn-Station, sowie das Schloss Belvedere und der Schweizergarten liegen nur einige Gehminuten entfernt. Außerdem sind Nahversorger, Ärzte, Kindergärten und Schulen in wenigen Minuten erreichbar. Das macht die Wohnung sicherlich sehr bequem für den Alltag.

Information mit Übersicht und Fakten

- 2 Zimmer Wohnung im 3. Liftstock mit optimaler Raumaufteilung mit ca. 63 m² Wohnfläche
- komplett saniert 2021
- Frühjahr 2024 thermisch - energetisch Sanierung
- Badezimmer mit Fenster
- separate Toilette
- komplette Küche
- inkl. außen Jalousien
- Parkettböden
- neue Gas-Therme zum Heizen und Warmwasser
- inkl. Kabel und SAT Leitungen in allen Wohnräumen
- im Kaufpreis sind die ca. 30.000,-- Euro für die thermisch - energetische Sanierung schon enthalten
- es gibt die Möglichkeit die 30.000,-- Euro welche bei einem Darlehen offen sind auch in Form von monatlich 250,-- Euro zusätzlich zu den Betriebskosten zu bezahlen

Nach Auskunft des Eigentümers gibt es bei den Behörden keine Unterlagen, wo klar herausgeht welche Anwendung bei der Vermietung angewendet wird - der Eigentümer geht von einem angemessenen Mietzins aus

Raumaufteilung

- ca. 10 m² Vorraum
- ca. 18 m² Wohnzimmer
- ca. 21 m² Schlafzimmer
- ca. 9 m² Küche mit Essbereich
- ca. Badezimmer 4 m² mit Tageslicht
- ca. Toilette 1,30 m²
- ca. Keller 3 m²

Kaufpreis VB 319.000,-- Euro
Betriebskosten monatlich ca. 184,-- Euro
Reparaturrücklage monatlich ca. 67,-- Euro
Strom und Gaskosten monatlich ca. 73,-- Euro

Nebenkosten:

3,5% Grunderwerbsteuer

1,1% Eintragungsgebühr

Provision 3 % + 20 % UST

1,5% + 20% UST Vertragserrichtungsgebühr beim Vertragsverfasser - Bemessungsgrundlage ist der Kaufpreis.

Für weitere Fragen oder eine Besichtigung steht Ihnen gerne Herr Josef Fuhrmann unter 0664 433 22 83 oder j.fuhrmann@immo.express zur Verfügung.

Gerne unterstützen wir Sie auch bei der Finanzierung bei diesem oder einem anderen Objekt. Sprechen Sie uns darauf an, wir beraten Sie gerne.

Wir weisen darauf hin, dass wir, mit Ausnahme von Wohnungssuchenden für Mietwohnungen, als DoppelmaklerIn tätig sind. Nähere Informationen zum DoppelmaklerIn auf Anfrage gerne.