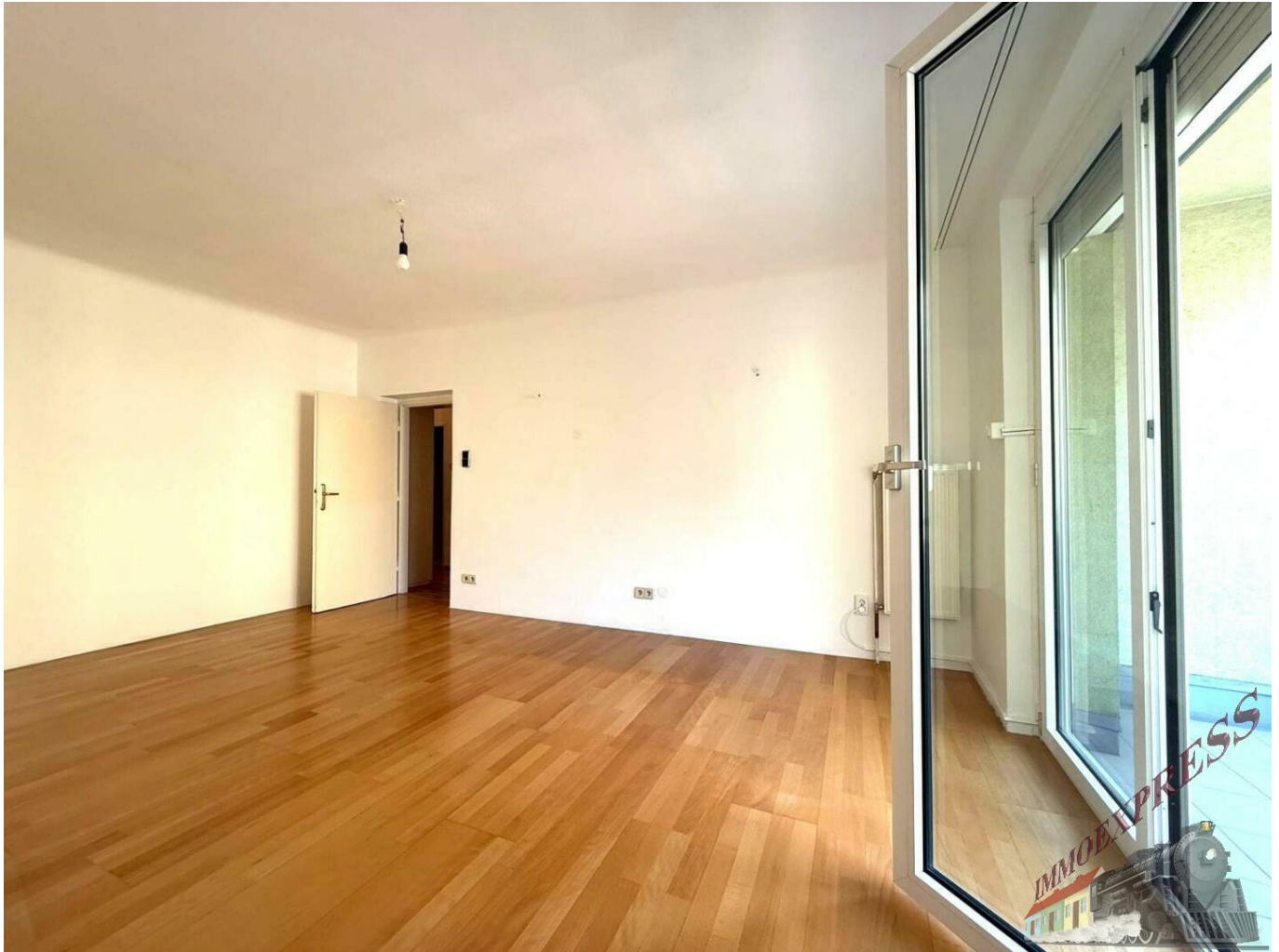


## Balkon-Eigentumswohnung in infrastrukturell idealer Lage!



Wohnzimmer, Blick zu Vorraum

**Objektnummer: O2100166101**  
**Eine Immobilie von Immoexpress KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1100 Wien
<b>Baujahr:</b>	1969
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	58,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	63,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Kaufpreis:</b>	229.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	161,00 €
<b>Heizkosten:</b>	36,00 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Verhandlungsbasis

### Provisionsangabe:

3 % zzgl. 20% MwSt. vom Gesamtkaufpreis

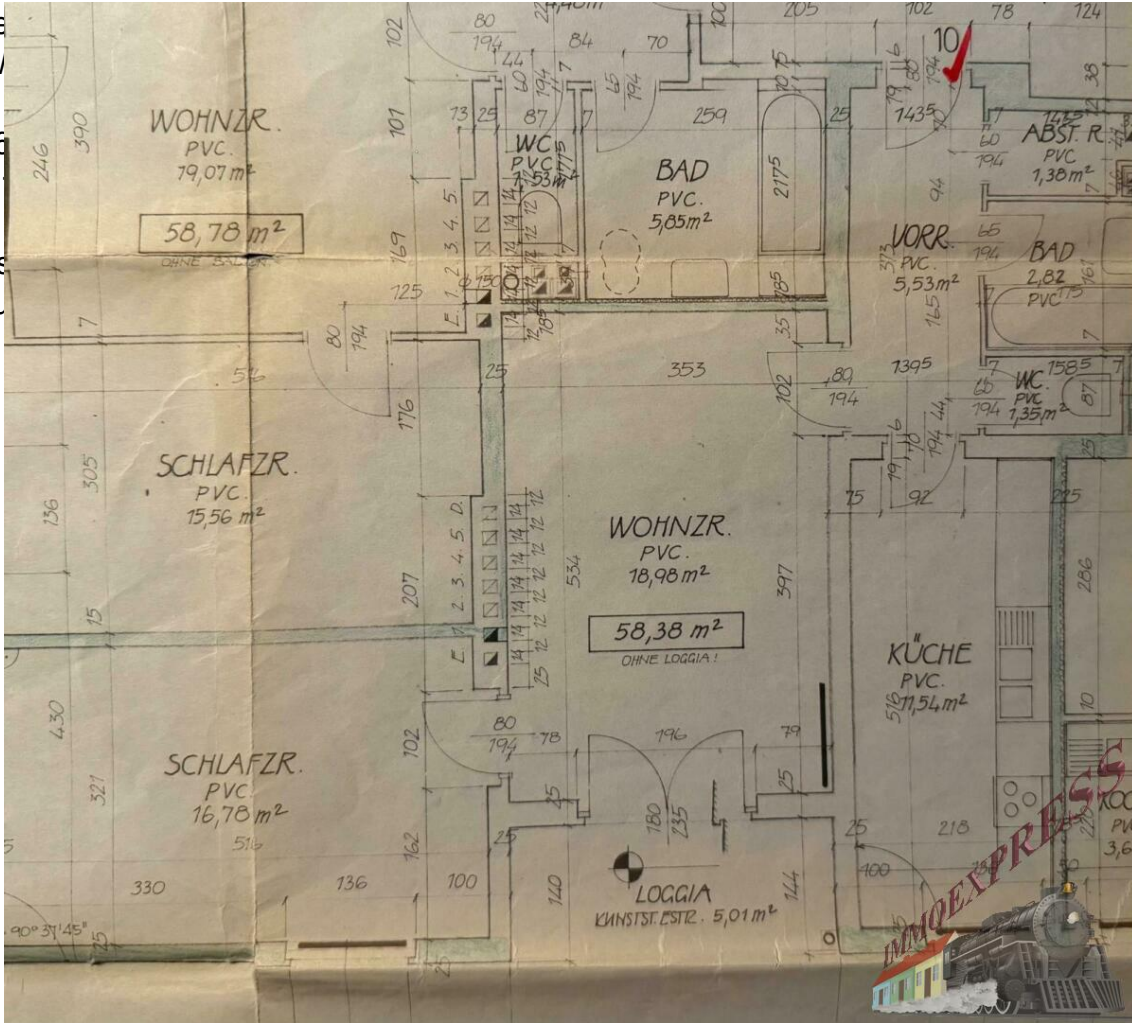
## Ihr Ansprechpartner



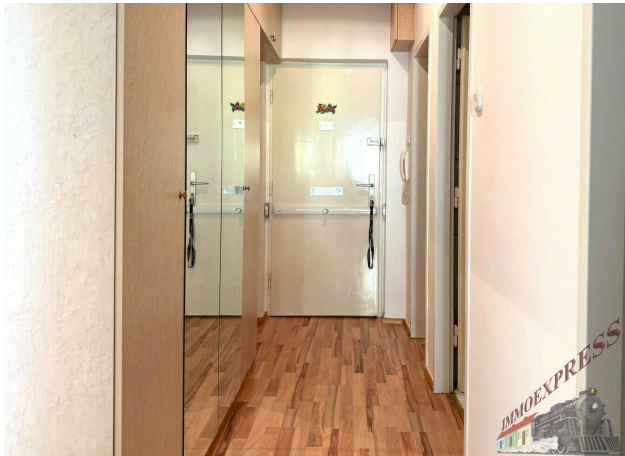
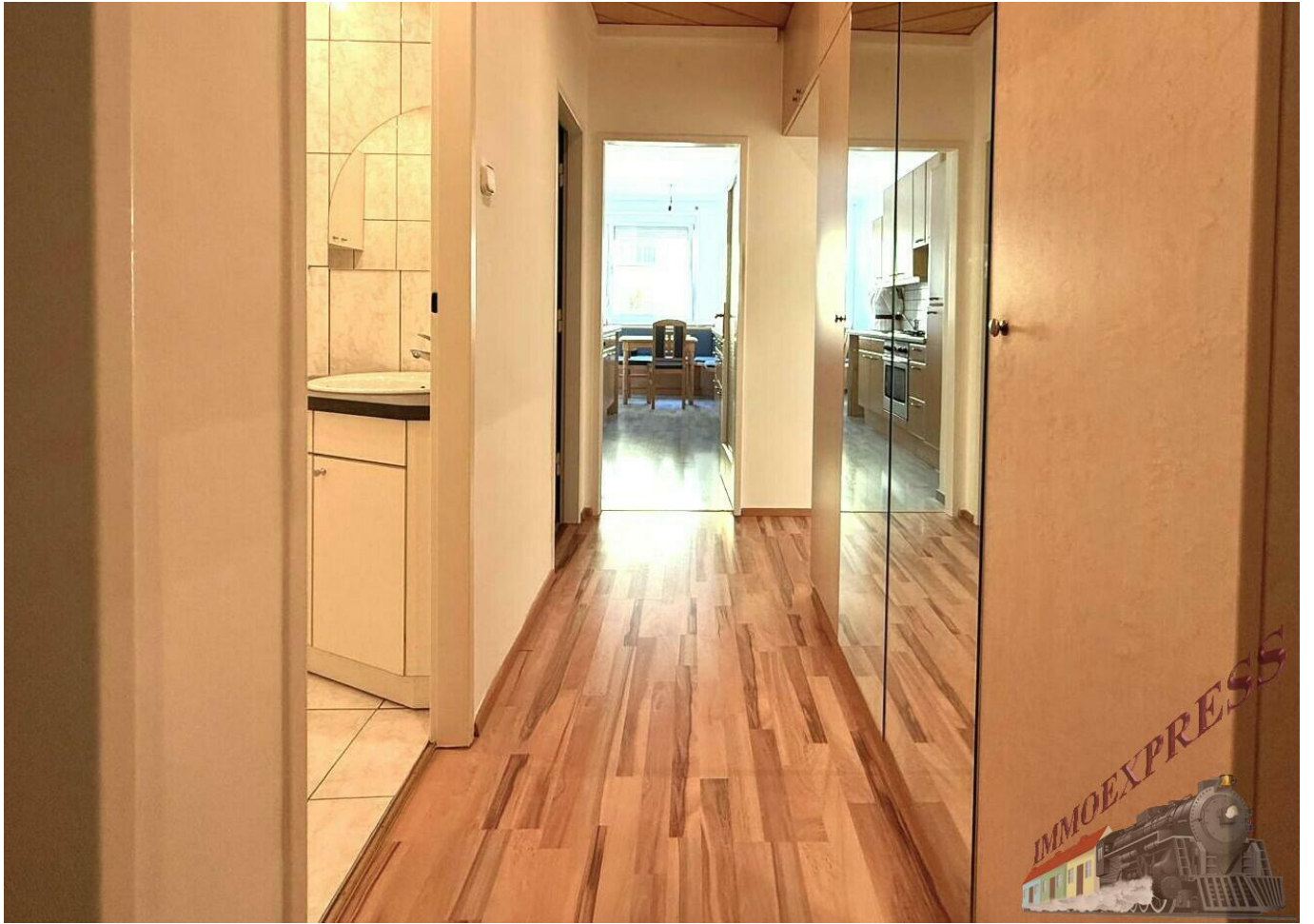
**Cornelia Langer**

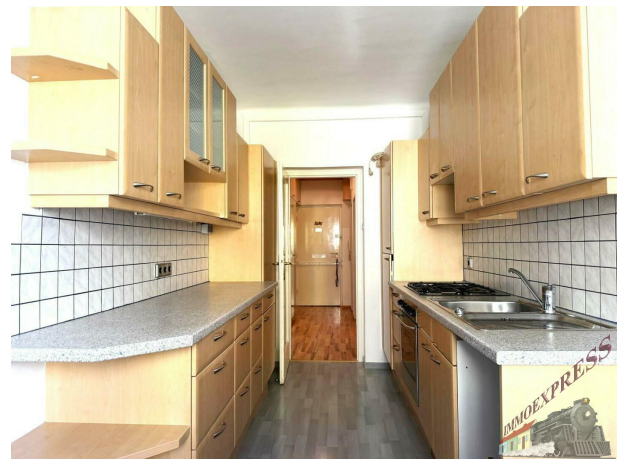
Immoexpress KG

Hämme  
1100 W  
H +43 6  
F +43 ( )  
Gerne s  
Verfügu

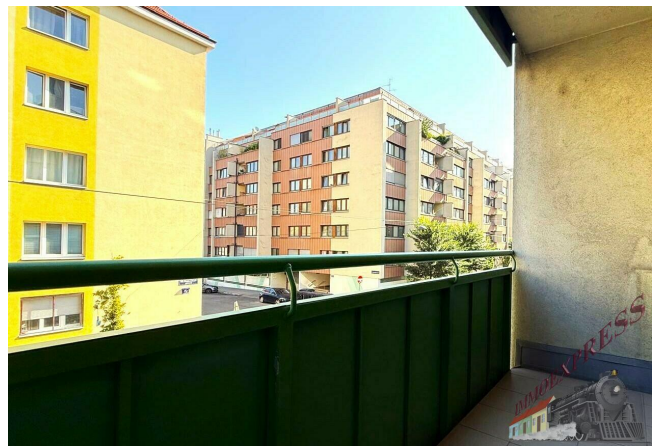














## Objektbeschreibung

**Diese Eigentumswohnung liegt wunderbar eingebettet, mitten im 10. Bezirk. Alles, was das tägliche Leben erfordert, finden Sie in unmittelbarer Umgebung. Darüber hinaus, ist es auch möglich, die Wohnung barrierefrei zu erreichen.**

Das Objekt besteht aus einem länglichen Vorraum, welcher mit einem intakten Wandverbau aufwartet, wodurch Sie viel Stauraum haben. Der Vorraum führt zum Abstellraum, zum Badezimmer, zur Toilette, ins Wohnzimmer und in die Küche. Eine Dan-Küche ist vorhanden, welche absolut gepflegt und funktionsfähig ist. Das Highlight der Küche ist der Gasherd. Natürlich kann man diesen austauschen, jedoch wer schon einmal mit Gas gekocht hat, weiß, dass es nichts Besseres gibt. Weiters gibt es noch eine gemütliche Sitzecke in der Küche. Die gesamte Wohnung ist hell und freundlich.

Neben der Küche gelangen Sie in das Wohnzimmer. Dieses ist natürlich das Herzstück der Wohnung, dank der Loggia.

Vom Wohnzimmer geht es dann weiter, in das nebenliegende Schlafzimmer.

Die Wohnung ist von der räumlichen Anordnung, sehr geschickt aufgeteilt.

Beheizt wird das Objekt mit Fernwärme, mittels Radiatoren. Die Leitungen verlaufen unter dem Fußboden, sodass man hier die Wärme deutlich spüren kann und diese einen leichten Fußbodenheizung-Effekt haben. Grundsätzlich ist die Wohnung relativ warm, im Winter, sodass keine hohen Heizkosten zu erwarten sind.

Heizkosten und Warmwasser werden mit den Betriebskosten abgerechnet und diese belaufen sich, inkl. Reparaturfonds und Ust., auf nur 333,70€ monatlich.

Ein Kellerabteil mit Stromanschluss rundet das Angebot ab. Die gesamte Anlage ist sauber und gepflegt. Es gibt auch einen Fahrradraum und eine Waschküche.

**Ich würde mich freuen, Ihnen diese hübsche Immobilie zeigen zu dürfen. Auch für Anleger wäre es ein interessantes Objekt, da Wohnungen in dieser Art und in dieser Lage, sehr gut vermietbar sind.**

### **Nebenkostenübersicht:**

3,5% Grunderwerbsteuer

(1,1% Eintragungsgebühr)

3,0% + 20% USt. Maklerprovision

1,5% + 20% USt. Vertragserrichtungsg Gebühr beim Vertragserrichter der Immo-Express.

Bemessungsgrundlage ist der Kaufpreis.



***Für weitere Fragen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins steht Ihnen Fr. Cornelia Langer unter 0664 23 30 115 oder c.langer@immo.express gerne zur Verfügung.***

Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Abgeber nach Aufklärung über die ab 1.12.2012 geltende generelle Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht erstellt bzw. 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. 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.