

**Erstbezug nach Kernsanierung – moderne
2-Zimmer-Wohnung**



Objektnummer: 21624

Eine Immobilie von 3SI Makler GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Neilreichgasse 68
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien, Favoriten
Zustand:	Voll_saniert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	41,00 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 88,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,36
Kaufpreis:	170.000,00 €
Betriebskosten:	96,90 €
USt.:	9,69 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Gerhard Klein

3SI Makler GmbH
Tegetthoffstraße 7
1010 Wien

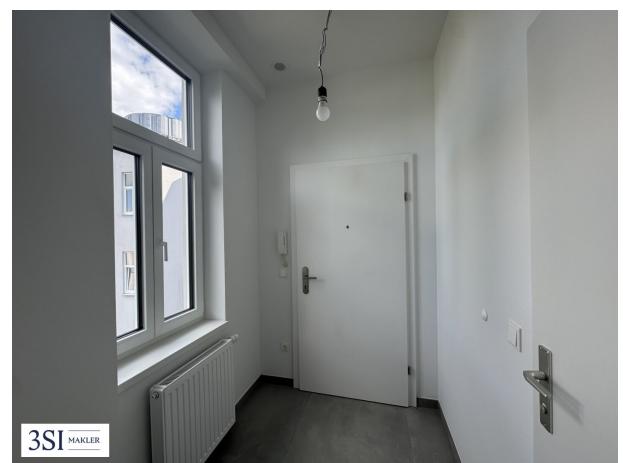
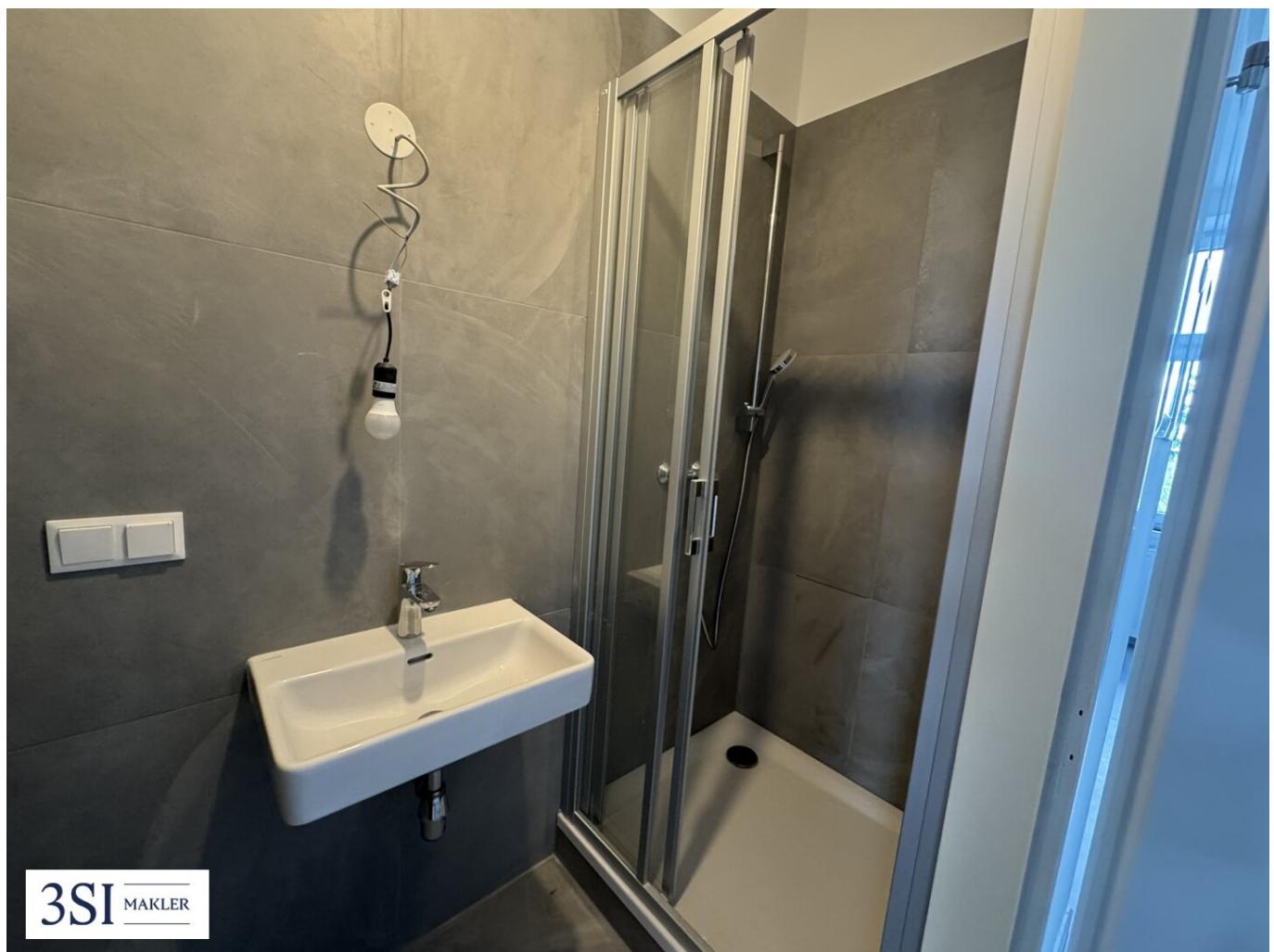
T +43 1 607 58 58 - 50
H +43 699 128 700 88
F +43 1 607 55 80

Gerne stehe ich Ihnen f
Verfügung.

gstermin zur







Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt eine kernsanierte 2-Zimmer-Eigentumswohnung mit ca. 41 m² Wohnfläche, gelegen im 3. Liftstock eines gepflegten Altbauhauses. Die Wohnung überzeugt durch ihre optimale Raumaufteilung sowie ihren modernen Wohnkomfort.

Die durchdachte Planung umfasst ein Wohn-/Schlafzimmer, eine separate Küche, ein Vorzimmer, ein Badezimmer sowie ein separates WC. Der vorhandene Lift sorgt für einen bequemen Zugang zur Wohnung.

Ausstattung & Besonderheiten

- Kernsanierte Wohnung
- Funktionale und effiziente Raumaufteilung
- 3. Stock mit Lift
- Separates WC
- Gepflegtes Altbauhaus
- Ideal für Singles oder Paare

Die Einrichtung ist virtuell dargestellt. Auf Wunsch übernehmen wir gegen Aufpreis gerne die komplette Möblierung.

Lage & Infrastruktur

Die Wohnung befindet sich in einer sehr gut angebundenen Lage mit ausgezeichneter Infrastruktur.

Die Straßenbahnlinien 1 und 6 sowie die U1-Station Reumannplatz sind in kurzer Gehdistanz erreichbar und ermöglichen eine rasche Verbindung in alle Teile der Stadt.

Zahlreiche Geschäfte des täglichen Bedarfs, Cafés, Restaurants sowie weitere Dienstleister befinden sich in unmittelbarer Nähe und unterstreichen die hohe Wohnqualität dieser Lage.

Nebenkosten

Der guten Ordnung halber halten wir fest, dass, sofern im Angebot nicht anders vermerkt, bei erfolgreichem Abschlussfall eine Provision anfällt, die den in der Immobilienmaklerverordnung BGBI. 262 und 297/1996 festgelegten Sätzen entspricht – das sind 3 % des Kaufpreises zzgl. 20% USt. Diese Provisionspflicht besteht auch dann, wenn Sie die Ihnen überlassenen Informationen an Dritte weitergeben. Letztlich weisen wir darauf hin, dass wir als Doppelmakler tätig sind und ein familiäres/wirtschaftliches Naheverhältnis zwischen der 3SI Makler GmbH und der Verkäuferin besteht.

Die Vertragserrichtung und Treuhandabwicklung ist gebunden an die Schönherre Rechtsanwälte GmbH, Schottenring 19, 1010 Wien. Die Kosten betragen 1,5 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt. sowie Barauslagen und Beglaubigung. Bei Fremdfinanzierung erhöht sich das Honorar auf 1,8 % vom Kaufpreis zzgl. Barauslagen und Beglaubigung.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <200m
Apotheke <25m
Klinik <650m
Krankenhaus <1.050m

Kinder & Schulen

Schule <150m
Kindergarten <75m
Universität <875m
Höhere Schule <2.025m

Nahversorgung

Supermarkt <50m
Bäckerei <75m
Einkaufszentrum <1.600m

Sonstige

Geldautomat <75m
Bank <75m
Post <400m
Polizei <100m

Verkehr

Bus <50m
U-Bahn <1.125m
Straßenbahn <75m
Bahnhof <1.125m
Autobahnanschluss <1.775m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap