

## **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 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 88,00 kWh / m² * 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

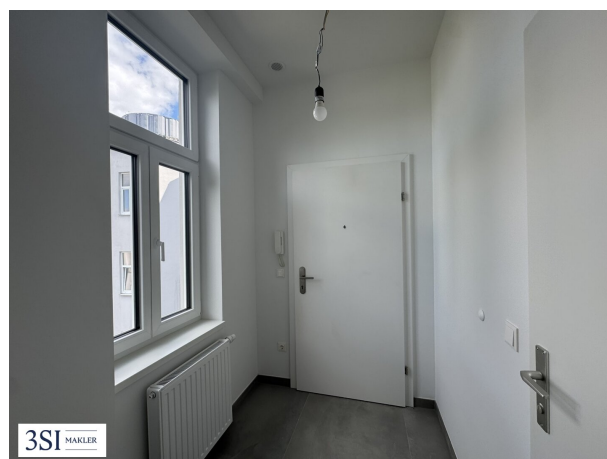
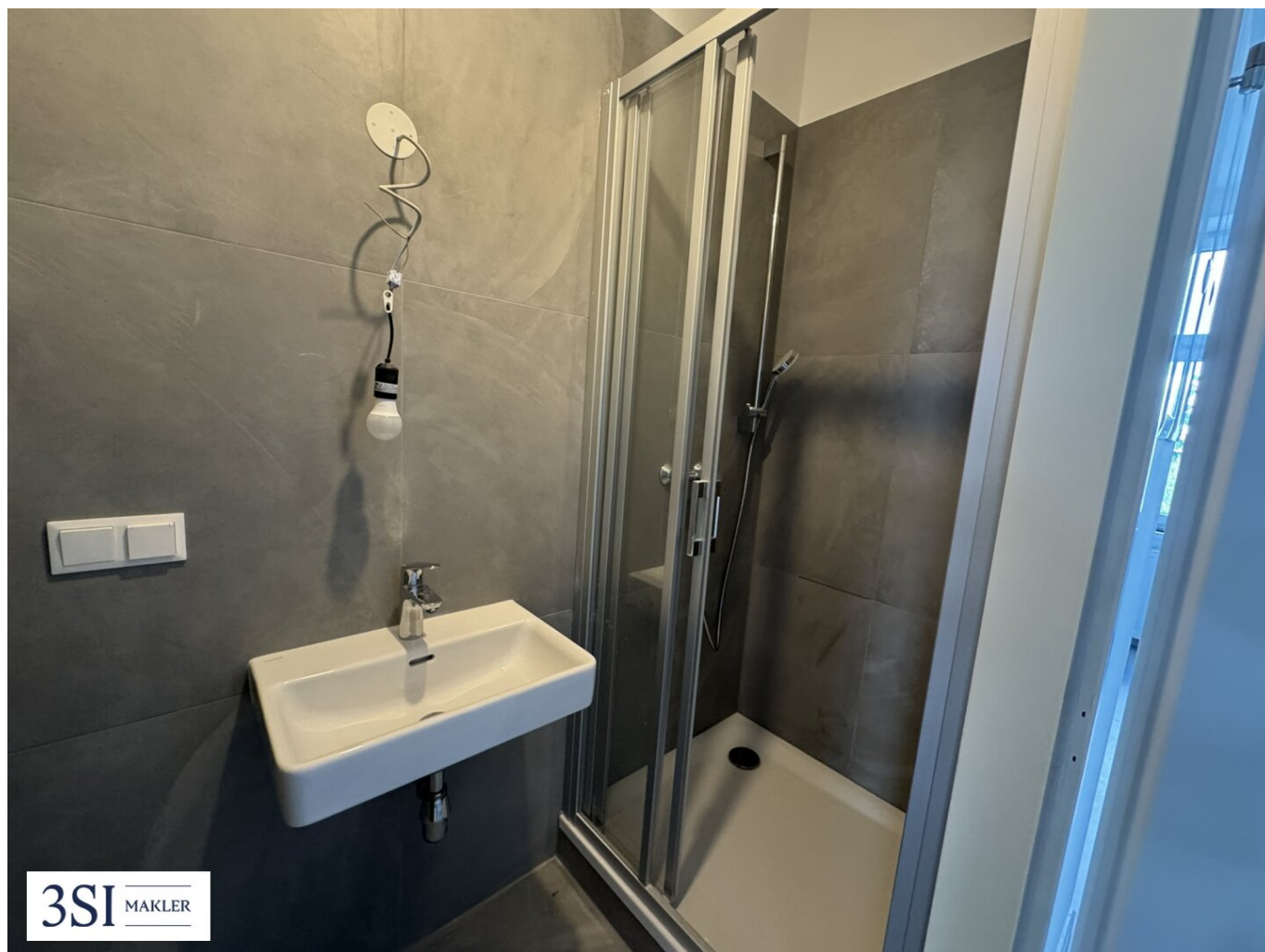
Gerne stehe ich Ihnen f  
Verfügung.

gstermin zur









## Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt eine kernsanierte 2-Zimmer-Eigentumswohnung mit ca. 41 m<sup>2</sup> 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 Schönherr 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