

## **Hofseitige 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon nahe VETMED!**



**Objektnummer: 2989**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

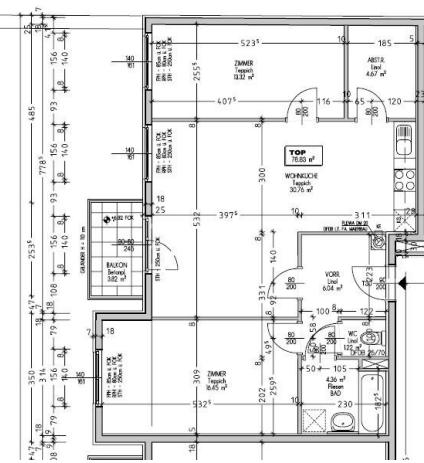
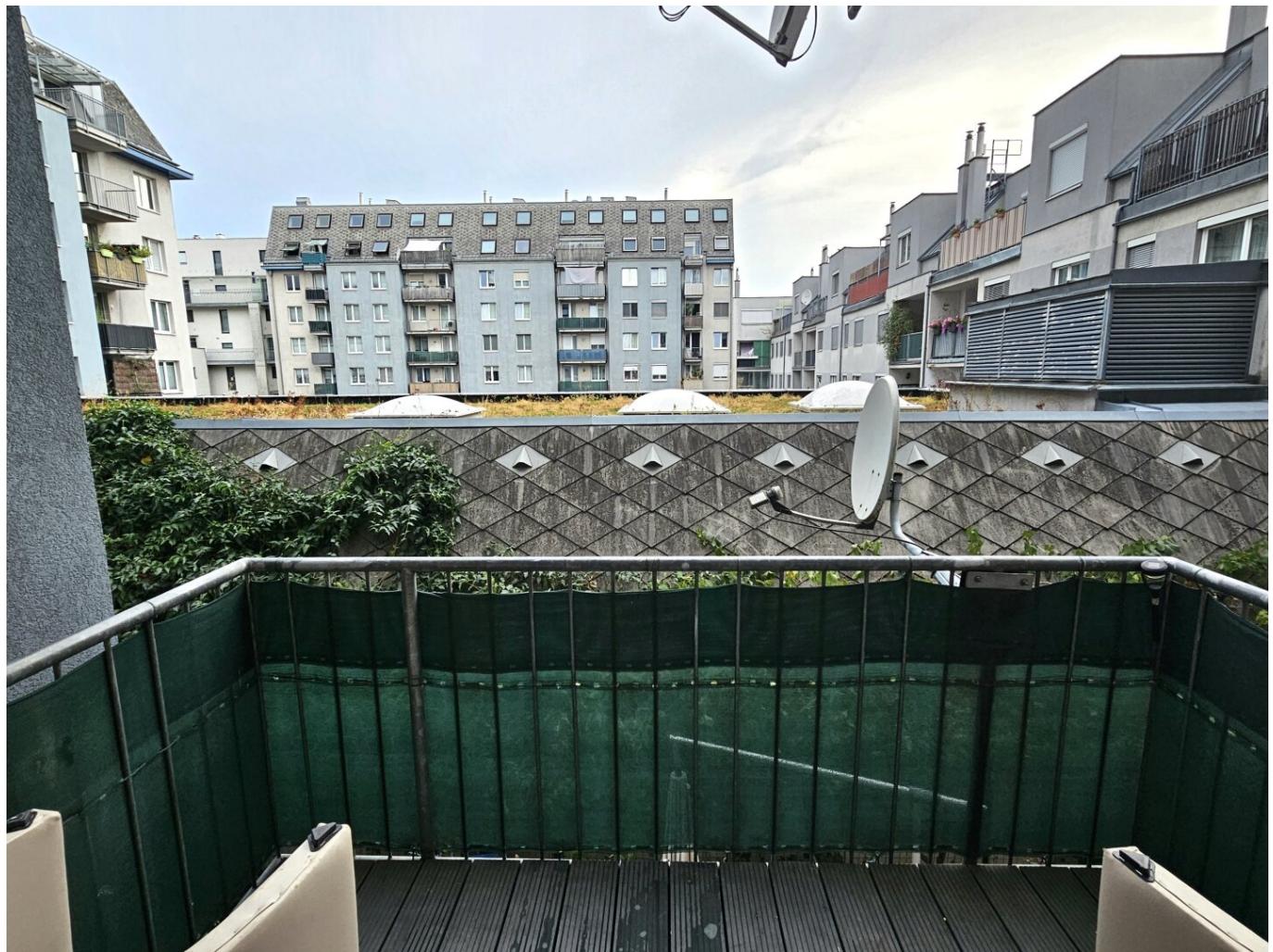
<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1220 Wien
<b>Baujahr:</b>	1999
<b>Zustand:</b>	Modernisiert
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	76,83 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	81,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 65,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,20
<b>Kaufpreis:</b>	398.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	160,00 €
<b>USt.:</b>	17,92 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

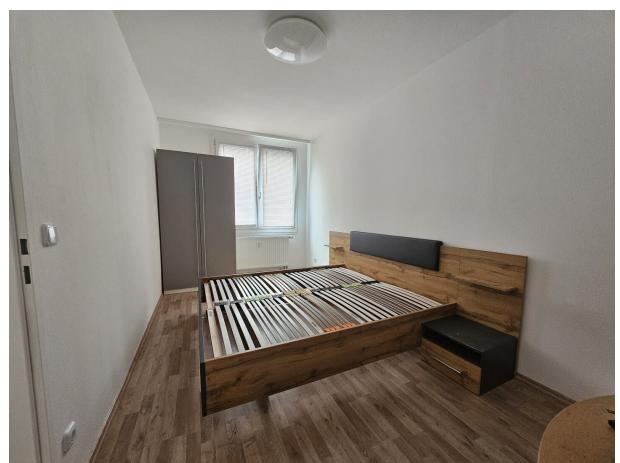
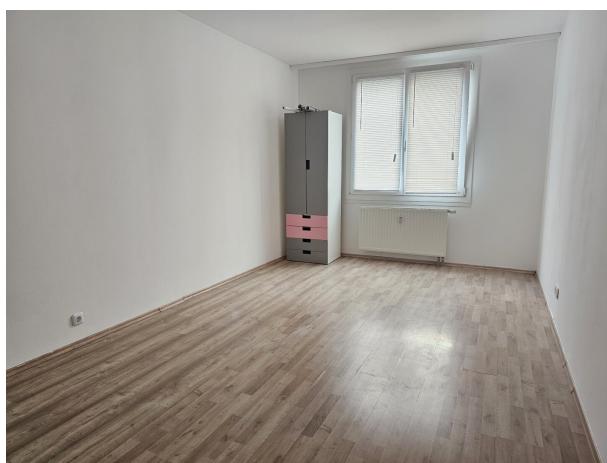
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

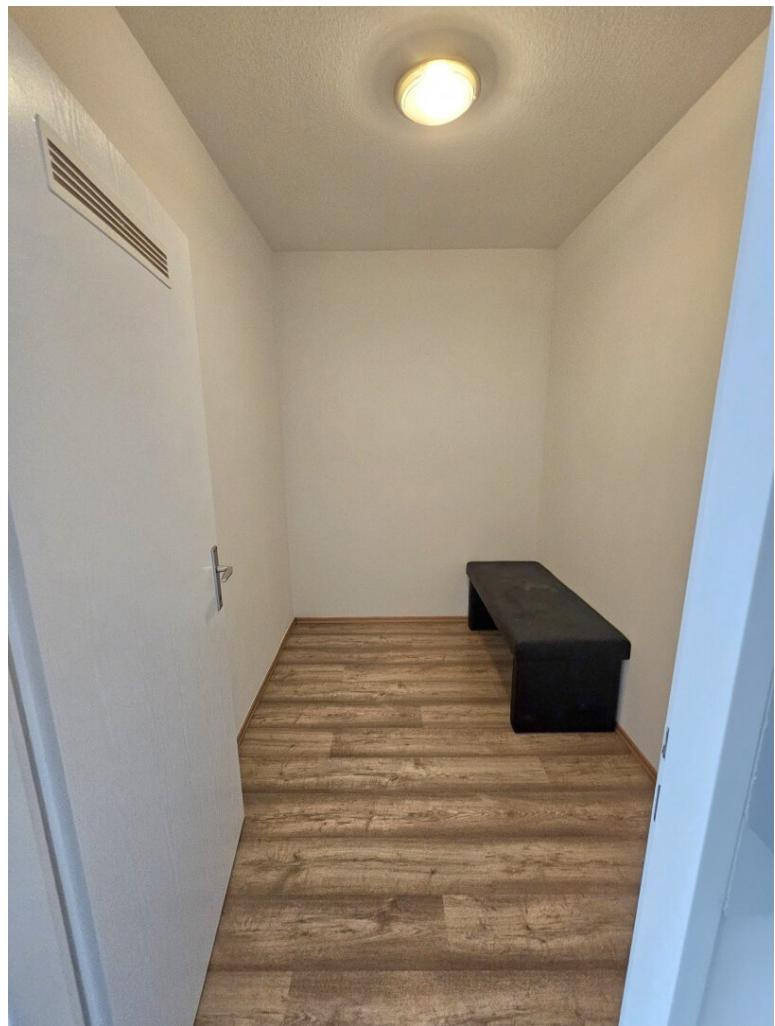
## Ihr Ansprechpartner



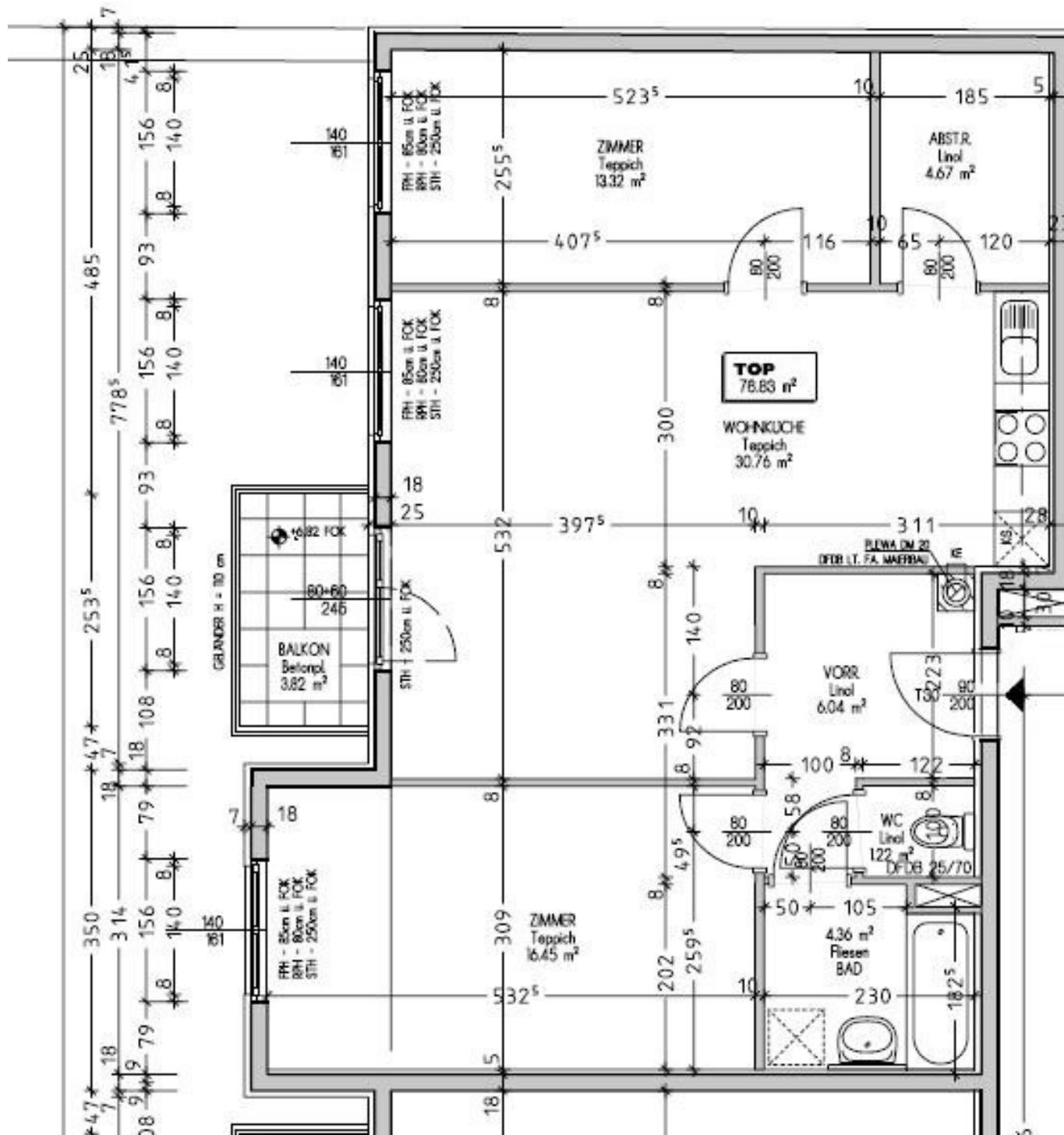
**Radisa Paunovic**











# Objektbeschreibung

**Zum Verkauf gelangt hier eine gut geschnittene 3 Zimmer - Wohnung mit 77 m2 Wohnfläche plus hofseitiger Balkon mit 4 m2!**

Die Wohnung ist sehr gut und ruhig (hofseitig) gelegen und gut aufgeteilt. Es erwartet Sie eine komplett ausgestattete Küche mit allen Geräten, große Wohnküche, zwei Schlafzimmer, Badezimmer mit Wanne, Spiegelschrank, Waschmaschinenanschluss, separate Toilette, Abstellraum, Balkon. Die Küche ist mit Geräten ausgestattet: Backrohr, Ceranfeld, Dunstabzugshaube, Geschirrspüler. Nebenan befindet sich ein praktischer großer Abstellraum. Die Zimmer sind mit Laminat verlegt. Der Zugang zum hofseitig gelegenen Balkon erfolgt über das Wohnzimmer. Die Freifläche lädt zum Entspannen und Verweilen ein. Die Balkonterrasse ist mit schönem Terrassenbelag verlegt worden. Der Vorraum bietet Platz für eine Garderobe an. Das Badezimmer und WC sind sauber verfliest. Kabel, Satelit- und Internetanschlüsse vorhanden. Zwei separate Schlafzimmer, ein separat angelegtes WC, so wie ein Badezimmer mit Badewanne und einem Waschmaschinenanschluss runden dieses Angebot ab.

Ein Kellerabteil ist der Wohnung als Zubehör zugeordnet. Zusätzlich können noch zwei Garagenstellplätze erworben werden bei Bedarf.

## Ausstattung:

Laminat, Fliesen, Gegensprechanlage, Fenster mit Zwiefachverglasung, Innenjalouslyen, Lampen, Möbel (Bettgestell mit Lattenrost, Sitzgelegenheit, Stühle, Schrank und Komode) können bleiben oder auch auf Wunsch entfernt werden.

## Hausanlage:

Ein Lift, Keller, Fahrrad- und Kinderwagenraum, sowie ein riesengroßer Hobbyraum / Kinderspielraum können mitbenutzt werden.

Zur allgemeinen Benützung steht sowohl ein Indoor-, als auch ein Outdoor-Sportplatz zur Verfügung.

## Lage:

Die gute Lage dieses Objekts gewährleistete eine gute Infrastruktur und Verkehrsanbindung. Geschäfte des täglichen Bedarfs finden Sie in unmittelbarer Umgebung. Die nahe gelegene Alte Donau bietet Erholung und Freizeitmöglichkeiten. Viele Einkaufsmöglichkeiten im nahegelegenen Donauzentrum mit hunderten von Geschäften und Gastrobetrieben. Zum Kirchblütenpark, Erste Bank Arena, Attemsgasse, Donaufelderstraße, Vienna International School, Japanische Schule, Donauzentrum, Donauplex, Segelschule, Sportcenter, Donaucity, Gänsehäufel, Strandbad, Alte Donau etc. sind es nur wenige Gehminuten und es befindet sich alles in der Nähe. Sehr gute Einkaufsmöglichkeiten und gastronomische Versorgung in direkter Wohnumgebung. Die VETMED (Veterinärmedizinische Universität Wien) ist auch zu Fuß sehr schnell zu erreichen.

### **Öffentliche Verkehrsanbindung:**

U-Bahnlinie U1 "Kagran" (wenige Gehminuten) / Straßenbahnlinien 25, 26 / Buslinien 27A

### **Anreise mit den öffentlichen Verkehrsmitteln:**

ab Westbahnhof: U6 in Richtung Floridsdorf bis Floridsdorf, weiter mit der Straßenbahnlinie 26 in Richtung Kagran bis Josef-Baumann-Gasse/Veterinärmedizinische Universität oder weiter mit der Straßenbahnlinie 25 in Richtung Aspern, Oberdorfstraße bis Tokiostraße.

ab Wien Hauptbahnhof: U1 in Richtung Leopoldau bis Kagraner Platz, weiter mit der Straßenbahnlinie 26 in Richtung Strebersdorf bis Veterinärmedizinische Universität / Tokiostraße, oder U1 in Richtung Leopoldau bis Kagran, weiter mit der Buslinie 27A in Richtung Hermann-Gebauer-Straße bis Veterinärmedizinische Universität oder weiter mit der Straßenbahnlinie 25 in Richtung Floridsdorf bis Tokiostraße.

mit Schnellbahnen: S1 (Richtung Gänserndorf), S2 (Richtung Mistelbach), S3 (Richtung Hollabrunn), S15 (Richtung Floridsdorf) bis Floridsdorf, weiter mit der Straßenbahnlinie 26 in Richtung Kagran bis Josef-Baumann-Gasse/Veterinärmedizinische Universität oder weiter mit der Straßenbahnlinie 25 in Richtung Aspern, Oberdorfstraße bis Tokiostraße.

Anreise vom Flughafen Schwechat: ein Bus (Vienna Airport Lines, Postbus) fährt vom Flughafen Wien Schwechat direkt nach Wien Donauzentrum (über Vienna International Center VIC)/U1-Station Kagran (Fahrzeit ca. 40 Minuten). Dann weiter mit der Buslinie 27A in Richtung Hermann-Gebauer-Straße bis Veterinärmedizinische Universität / Tokiostraße.

### **Konditionen:**

**Kaufpreis:** ab € 398.000,--

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

**Grundbucheintragung:** 1,1% vom KP (Möglichkeit auf Befreiung wenn Erstimmobilie und zum dringenden Wohnbedürfnis gekauft wird);

**Kaufvertragserrichtungskosten + Notar: Treuhandschaft und Beglaubigungen:** i.d.R.: ? % vom KP + 20% MwSt.;

**Maklerhonorar:** 3 % vom KP + 20 % MwSt.

**ev. Pfandrechtseintragungskosten:** 1,2% vom KP (Möglichkeit auf Befreiung wenn Erstimmobilie und zum dringenden Wohnbedürfnis gekauft wird);

### **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:**

Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Angabe der Anschrift bearbeiten können.

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

Wir bitten Sie daher um eine Email Anfrage an: [office@pr-immobilien.at](mailto:office@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>

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <2.500m

Krankenhaus <3.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <1.000m

**Sonstige**

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.500m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap