

## Ideale Starterwohnung für Singles oder Pärchen - Dachgeschosswohnung nahe Brunnenmarkt und Yppenplatz

1160 Wien, Ottakring, Österreich



**Eckdaten Objektnummer 6302**

**Wohnfläche:** ca. 38 m<sup>2</sup>

**Kellerfläche:** ca. 2 m<sup>2</sup>

**Mobiliar:** Bad

**Beziehbar:** nach Vereinbarung

**Eigentumsform:** Wohnungseigentum

**Bauart:** Neubau

**Baujahr:** ca. 1953

**Stockwerk:** 5. Etage

**Zustand:** gepflegt

**Zimmer:** 2

**Bad:** 1

**WC:** 1

**Kaufpreis:** 169.000,00 €

**Betriebskosten:** 81,27 €

**Reparaturrücklage:** 45,58 €

**Sonstiges:** 1,50 €

**Umsatzsteuer:** 8,28 €

**monatliche Gesamtbelastung:** **136,63 €**

**Provision:** 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

**Vertragserrichtungskosten:** Dr. Akagündüz

**Grundbucheintragungsgebühr:** 1,1%

**Grunderwerbsteuer:** 3,5%

**Energieausweis gültig bis:** 08.07.2023

**Heizwärmebedarf:** **D** 127 kWh/m<sup>2</sup>a

**Gesamtenergieeffizienzfaktor:** **F** 2,97

**Ihr Ansprechpartner:**



Raschad Elfar

**Mobil:** +43 699 18 82 85 33

**Telefon:** +431 997 16 34

**Fax:** +431 997 16 34 1

**E-Mail:** office@lion-estate.at

## Detailbeschreibung

Nahe dem Yppenplatz und dem Brunnenmarkt in einer ruhigen Einbahnstraße gelangt diese zwei Zimmer Dachgeschosswohnung mit einer Größe von ca. 38m<sup>2</sup> zum Verkauf. Diese Wohnung besticht durch ihre **optimale Ausrichtung**, dem **variablen Grundriss** und dem **guten Zustand**. Durch die ost- (straßenseitig) und auch westseitig (hofseitig) Ausrichtung kann man ideal die Morgen- und Nachmittagssonne nutzen.

Die Wohnung befindet sich im fünften Stock **ohne Lift** und somit steht **Fitness** auch **täglich am Tagesprogramm**.

Das Apartment gliedert sich in einen

- ) smarten Vorraum mit einer Größe von ca. 1,78m<sup>2</sup>
- ) Badezimmer mit WC, Waschbecken, Dusche mit Waschmaschine und Fenster mit einer Größe von ca. 2,6m<sup>2</sup>
- ) Kompakte Wohnküche (ca. 8m<sup>2</sup>) mit Esstisch für zwei und ist mit einem Kühlschrank, elektrischer Kochplatte und Abwasch ausgestattet
- ) Kabinett (ca. 7m<sup>2</sup>) hofseitig angelegt mit Couch und Kasten
- ) Schlafzimmer (ca. 18m<sup>2</sup>) ostseitig mit Doppelbett und Staufläche

Es besteht jederzeit die **Möglichkeit die Wand zwischen Küche und Kabinett zu entfernen** und somit einen **zweiten großen Raum mit ca. 16m<sup>2</sup>** zu schaffen.

Die Wohnräume sind mit Laminat und der Sanitärbereich mit Fliesen ausgestattet. Geheizt wird mit Strom mittels Wandpanelen. Die Wohnung kann auf Wunsch möbliert übergeben werden, dadurch ersparen Sie sich die Investition für die Einrichtung.

Ein Kellerabteil ist selbstverständlich vorhanden. Die Wohnung ist nicht barrierefrei.

Weitere Pluspunkt ist die Nähe zum beliebten Yppenmarkt und Brunnenmarkt. Dort gibt es zahlreiche Möglichkeiten für kulinarische Köstlichkeiten, Lokale, Geschäfte des täglichen Bedarfs Auch die Innere Stadt ist mit dem Fahrrad als auch mit der Straßenbahn gut erreichbar

Wir freuen uns auf ihre Anfrage per Email an [office@lion-estate.at](mailto:office@lion-estate.at) oder telefonisch unter 0699 188 28 533. Bitte beachten Sie, dass der Eigentümer eine diskrete Abwicklung durch uns wünscht. Für unsere Angebote gelten unsere allgemeinen Geschäftsbedingungen. Alle Angaben stammen direkt vom Eigentümer, eine Haftung für deren Richtig- und Vollständigkeit kann nicht übernommen werden. Wir weisen darauf hin, dass die Firma LionRealEstate GmbH kraft bestehendes Geschäftsgebrauch als Doppelmakler tätig ist (§5 Abs. 3 Maklergesetz).

Bitte haben Sie dafür Verständnis, dass wir seit 13.Juni 2014 aufgrund einer neuen EU-Richtlinie ( FAGG - Fern- und Auswärtsgeschäfte Gesetz) Detailinformationen, Besichtigungen sowie Zusendung von Exposé zu de angefragten Objekten erst dann umsetzen können, wenn sie bestätigen, dass sie unser sofortiges Tätig werden wünschen und sie über ihr Rücktrittsrecht gemäß §11 FAGG von uns aufgeklärt wurden. Nachdem sie uns ihre Anfrage gesendet haben, erhalten sie von uns alle wesentlichen Informationen per Email.

Wie weisen darauf hin, dass auf Grund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständigen Namen, Telefonnummer und Email Adresse bearbeitet werden können.



Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Ausstattung**

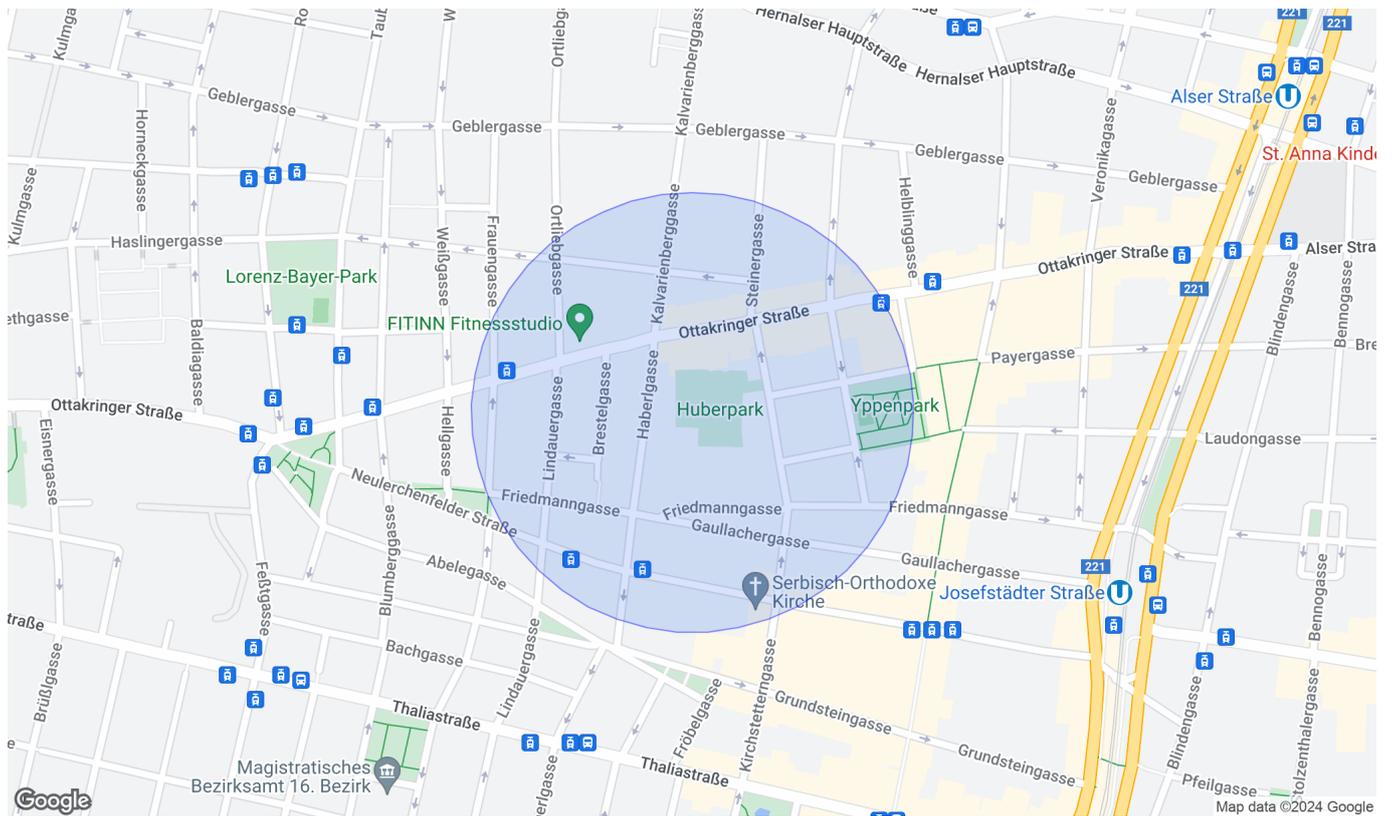
Fliesen, Laminat, Elektro, Bad mit Fenster, Dusche, Kabel / Satelliten-TV, Pantryküche (Miniküche oder Schrankküche), WG geeignet, Fahrradraum, Räume veränderbar, Blendschutz, Öffnbare Fenster, Toilette, Massiv, Doppel- / Mehrfachverglasung, Kunststofffenster



## Lage

nahe Brunnenmarkt und Yppenplatz

1160 Wien, Ottakring





**LION**  
REAL ESTATE  
IMMOBILIEN

