

## Ideale Starterwohnung für Pärchen, Jungfamilien und WG's - helle Dreizimmerwohnung in Ruhelage

1170 Wien, Österreich

Nähe: Elterleinplatz



**Eckdaten Objektnummer 6312**

**Wohnfläche:** ca. 65,39 m<sup>2</sup>

**Kellerfläche:** ca. 2,75 m<sup>2</sup>

**Beziehbar:** sofort

**Eigentumsform:** Wohnungseigentum

**Bauart:** Altbau

**Baujahr:** ca. 1892

**Letzte Sanierung:** 1993

**Heizung:** Etagenheizung

**Stockwerk:** 2.Etage

**Lift:** Personenaufzug

**Zimmer:** 3

**Bad:** 1

**WC:** 1

**Kaufpreis:** 239.000,00 €

**Betriebskosten:** 131,40 €

**Reparaturrücklage:** 100,05 €

**Liftkosten:** 41,94 €

**Umsatzsteuer:** 17,33 €

**monatliche Gesamtbelastung:** **290,72 €**

**Reparaturrücklage:** 60.000,00 € per  
01.02.2024

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

**Vertragserrichtungskosten:** Dr. Saim Akagündüz

**Grundbucheintragungsgebühr:** 1,1%

**Grunderwerbsteuer:** 3,5%

**Energieausweis gültig bis:** 14.02.2034

**Heizwärmebedarf:** **E** 168,7 kWh/m<sup>2</sup>a

**Gesamtenergieeffizienzfaktor:** **D** 2,23

**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

Anschauen lohnt sich!

Es handelt sich hierbei um eine helle Dreizimmerwohnung mit einer Größe von ca. 65m<sup>2</sup> im 2.Liftstock in toller Lage nahe dem 18ten Bezirk und eignet sich ideal für Jungfamilien, Pärchen und Studenten.

Die Wohnung hat einiges zu bieten und glänzt durch ihre Helligkeit, gute Aufteilung der Räume sowie der guten Anbindung zu den öffentlichen Verkehrsmittel.

Die Wohnung teilt sich wie folgt auf in:

- ) gut angelegter Vorraum mit einer Größe von ca. 10,34m<sup>2</sup>
- ) hofseitige Küche mit Fenster mit einer Größe von ca. 3,96m<sup>2</sup> mit Blick ins Grüne
- ) hofseitiges Zimmer mit einer Größe von ca. 10,92m<sup>2</sup>
- ) straßenseitiges Wohnzimmer mit einer Größe von ca. 17,72m<sup>2</sup>
- ) großzügiges Elternschlafzimmer mit einer Größe von ca. 17,77m<sup>2</sup>
- ) Bad mit Doppelwaschbecken, Dusche und Waschmaschinenanschluss mit einer Größe von ca. 3,77m<sup>2</sup>
- ) separate Toilette

Der Vorraum, das Bad, die Küche sowie das WC sind mit Fliesen und alle anderen Zimmer mit massiven Parkettböden ausgestattet. Die Wohnung ist teilweise zentral begehbar und beinhaltet selbstverständlich einen Kellerabteil.

Die Infrastruktur kann als hervorragend bezeichnet werden. Sämtliche Kindergärten, diverse Schulen, Lebensmittelgeschäfte, Freizeitaktivitäten, der Johann-Nepomuk-Vogl-Markt sind gut zu erreichbar. Der Vertragsrichter ist Dr. Saim Akagündüz.

Das Haus ist nicht barrierefrei. Da unterschiedliche Pläne vorliegen wurden die geringsten Größen der Räume angegeben und somit kann es sein, dass die Maße abweichen. LionRealEstate GmbH hat die Wohnung nicht vermessen und übernimmt somit keinerlei Haftung für die Richtigkeit der angegebene Größen. Die umliegende Infrastruktur kann als gut bezeichnet werden, die Straßenbahnlinie 9 und Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie eine Vielzahl an sportliche Aktivitäten befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Wenn Sie Fragen haben oder einen Besichtigungstermin wünschen, zögern Sie nicht uns unter [+43 699 188 828 53 33](tel:+436991888285333) zu kontaktieren.

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](tel:069918828533). 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 den 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.

Wir 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**

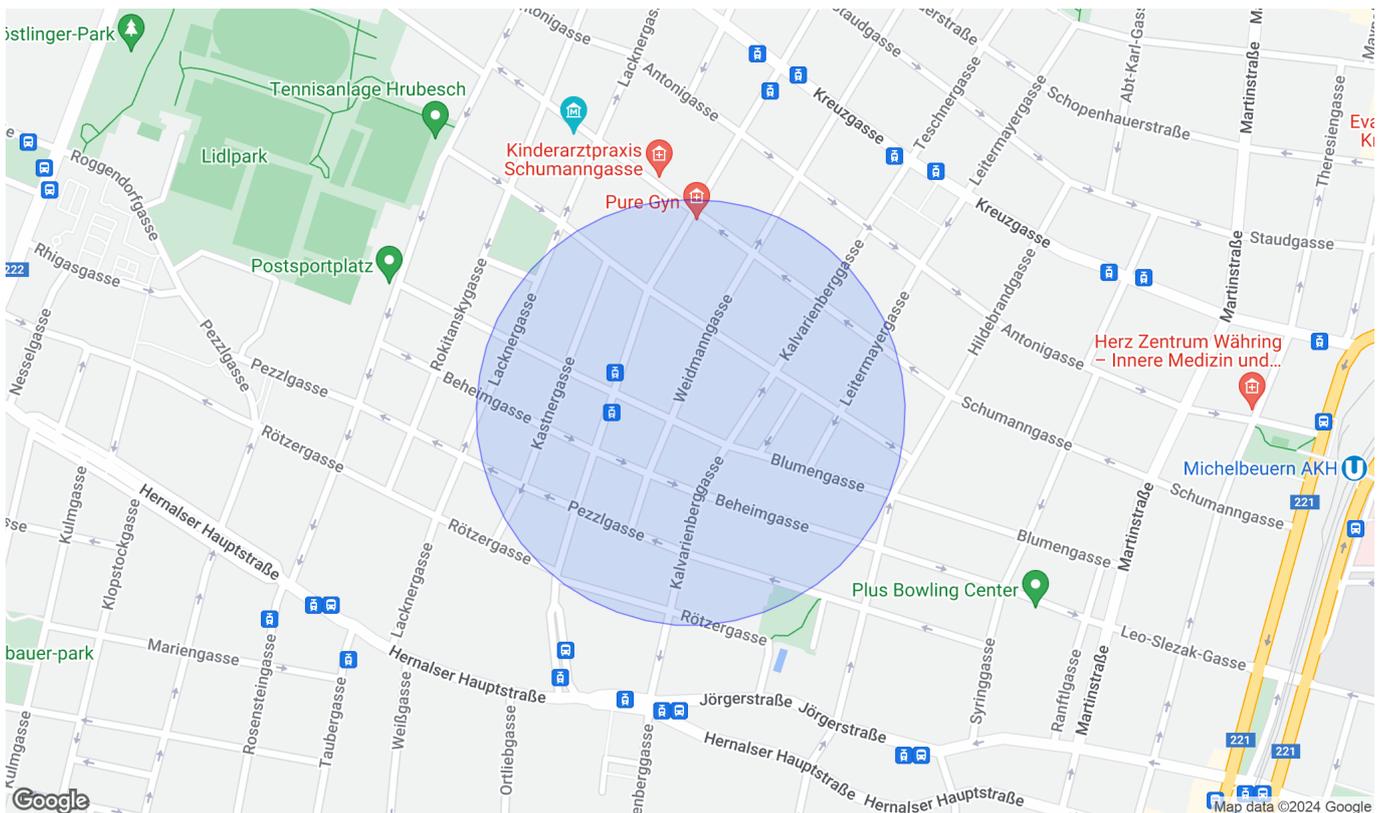
Fliesen, Parkett, Gas, Etagenheizung, Personenaufzug, Dusche, Kabel / Satelliten-TV, WG geeignet, Öffnbare Fenster, Toilette, Massiv, Doppel- / Mehrfachverglasung, Kunststofffenster



## Lage

nahe Antonigasse

1170 Wien



## Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

### Gesundheit

Arzt	500 m
Apotheke	500 m
Klinik	500 m
Krankenhaus	1.500 m

### Nahversorgung

Supermarkt	500 m
Bäckerei	500 m
Einkaufszentrum	500 m

### Verkehr

Bus	500 m
U-Bahn	1.000 m
Straßenbahn	500 m
Bahnhof	1.000 m
Autobahnanschluss	3.500 m

### Kinder & Schulen

Schule	500 m
Kindergarten	500 m
Universität	1.500 m
Höhere Schule	1.000 m

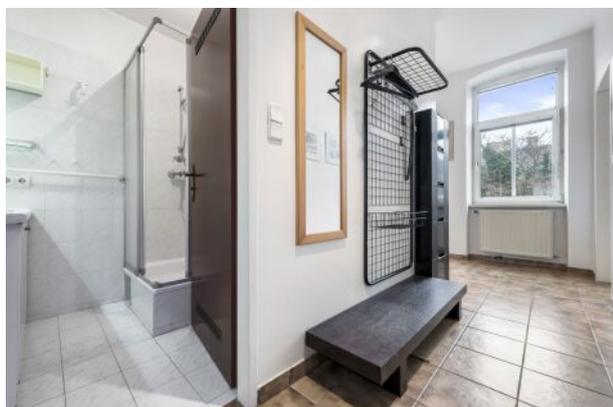
### Sonstige

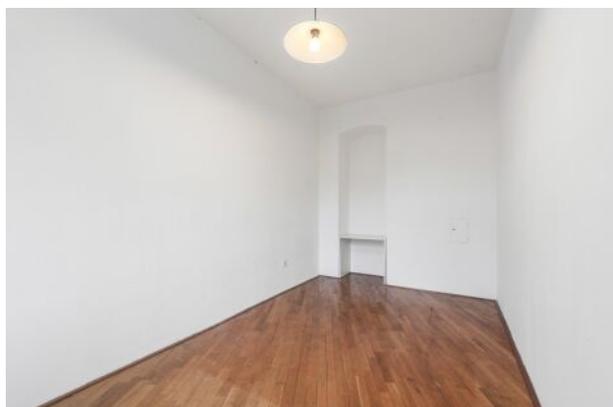
Geldautomat	500 m
Bank	500 m
Post	500 m
Polizei	500 m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



**LION**  
REAL ESTATE  
IMMOBILIEN







**LION**  
REAL ESTATE  
IMMOBILIEN

