

## Kontakt

**B&C** Brim & Cie. Immobilien

**Brigitte Sentall-Tripolt**

Telefon : **+43/6642254001**

E-Mail : **bs@elida9.at**

Büro : **Brim & Cie. Immobilien, Heinrich  
Brim**

Adresse : **1010 Wien, Werdertorgasse 17**

Weitere Objekte von diesem Makler



## Grunddaten

Objekt Nummer: **2791/1637**

Objekt Typ: **Wohnung**

Bundesland: **Wien**

Adresse: **1100 Wien**

Kaufpreis: **€ 298.000,-**

Wohnfläche: **94,33 m<sup>2</sup>**

Zimmer: **4**

## Beschreibung

### Na - wann kommen Sie ...???

Dieses wirklich schöne Vier-Zimmer-Eigentum sucht nette Käufer.

Die Wohnung teilt sich auf wie folgt.

- + Vorraum
- + 3 Schlafzimmer
- + großes Wohnesszimmer
- + voll ausgestattete Küche inklusive aller Elektrogeräte
- + Bad mit Eckwanne
- + WC

Die Wohnung hat eine Gegensprechanlage und Kabelanschluss (der Vertrag mit UPC muss vom Mieter direkt

abgeschlossen werden).

Auch ein Kellerabteil gehört zu diesem Objekt.

Derzeit ist die Wohnung noch vermietet - der Mietvertrag endet mit 30.06.2018 - ist aber bereits rechtskräftig gekündigt und die Mieterin sucht auch schon nach einer anderen Wohnung

Im Reparaturfonds befinden sich derzeit laut Auskunft der Eigentümer ca. € 14.820,00

Infrastruktur:

Das schöne und sehr gepflegte Haus befindet sich in einem wunderschönen Teil des zehnten Bezirkes nahe dem Reumannplatz und dem herrlichen Viktor-Adler-Markt!

Vor Ihrer Haustür bieten sich sehr gute Einkaufsmöglichkeiten - die Fußgängerzone Favoriten mit ihrem tollen Warenangebot steht in unmittelbarer Nähe zur Verfügung.

Die ärztliche Versorgung ist durch das unweit gelegene Kaiser-Franz-Josef-Spital das UKH Meidling, das Sozialmedizinische Zentrum Süd sowie viele Arztpraxen gewährleistet.

Ihre kulinarischen Wünsche werden durch das vielfältige Lokalangebot des 10. Bezirkes erfüllt.

Viele in der Nähe gelegene Bildungseinrichtungen können ebenfalls jederzeit genutzt werden.

Wunderschöne innerstädtische Naherholungsgebiete bieten sich zum Durchatmen an, für die Sportlichen bietet sich das leicht erreichbare, wunderschön renovierte Amalienbad und für den Sommer das Laaer-Berg-Bad an.

Ihr Bedürfnis nach Laufen, Skaten, Radfahren usw. können Sie auch im unweit gelegenen Böhmisches Prater mit seinem riesigen Erholungsgebiet am Laaer Wald (Naturschutzgebiet!!) erfüllen, wo es zusätzlich große Kinderspielareale gibt.

Auch Sportplätze und Fitness-Center stehen Ihnen sowohl öffentlich als auch mit dem Auto in unmittelbarer Nähe zur Verfügung.

Für den großen Hunger nach dem Sport bietet auch der Böhmisches Prater viele Lokale und für die Kleinen gibt es Ringelspiele und Vieles mehr.

Verkehrsanbindungen:

Straßenbahn: 6, 67

U-Bahn: U 1

Buslinien: 68 A, 68 B

Leicht erreichbar ist auch der Hauptbahnhof mit allen ZUGverbindungen der Südbahn und Schnellbahnanschluss

Mit dem Auto haben Sie einen hervorragenden Anschluss an die Südosttangente und damit an die A2, A21, A22, A 4, S1, oder aber auch in die westliche Richtung A1.

Ebenso ist eine direkte hervorragende Anbindung an das umfangreiche Wiener Radwegenetz gegeben.

Allgemeine Informationen:

Es gibt besondere Genehmigungsvoraussetzungen für den Grunderwerb in Wien für Personen, die nicht die EU-Bürger sind.

Anfallende Nebenkosten:

\* Grunderwerbssteuer 3,5 %

\* Grundbucheintragungsgebühr 1,1 %

\* Kosten der Vertragserrichtung 1,5 %

\* Eintragungsgebühren

\* Provision 3 % vom Kaufpreis zuzügl. 20 % Ust.

Kaufpreis: € 298.000,-  
Betriebskosten: € 255,-  
Reparaturfonds: € 141,-  
Käuferprovision: 3% zuzüglich 20% MwSt

---

Wohnfläche: 94,33 m<sup>2</sup>

---

beziehbar ab: nach Vereinbarung  
Zimmer: 4  
Bäder: 1  
WC: 1  
Keller: Ja  
Lift: Ja  
Möblierung: Küche  
Heizung: Gasetagenheizung  
Baujahr: 2001  
Zustand: sehr gut  
Stockwerk: 4  
Orientierung: S  
Lärmbelastung: geringe - keine Beeinträchtigung  
HWB: 47.52 kWh/(m<sup>2</sup>a)  
Klass HWB: B  
FGEE: 2.26

---

**Ausstattung:** Gegensprechanlage; **Lage:** Sonnige Lage; **Verwaltung:** WG geeignet

---







