

## Charmante 1-Zimmer-Eigentumswohnung mit Lift



20240226\_224835

**Objektnummer: O2100162085**  
**Eine Immobilie von Immoexpress KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1110 Wien
<b>Baujahr:</b>	1954
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	30,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	30,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	1
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Keller:</b>	5,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	155.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	116,64 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Verhandlungsbasis

### Provisionsangabe:

3 % zzgl. 20% MwSt.

## Ihr Ansprechpartner



**Josef Fuhrmann**

Immoexpress KG  
Hämmerlegasse 4  
1100 Wien

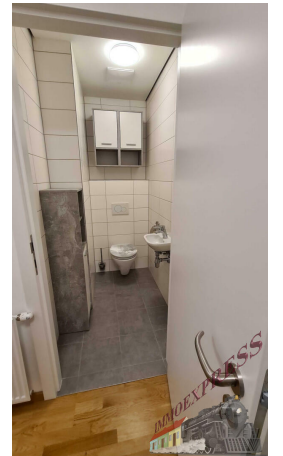
H +43 664 43 32 283  
F +43 (1) 688 02 74

Gerne stehe ich Ihnen für w  
Verfügung.



gungstermin zur







## Objektbeschreibung

Diese gemütliche Wohnung befindet sich im komplett neu aufgebauten 5. Stock eines Gebäudes aus dem Jahr 1954 und bietet modernes Wohnen mit historischem Flair.

### Raumaufteilung:

- **Wohn-/Schlafbereich:** Die clevere Aufteilung von Wohn-, Schlaf- und Küchenbereich schafft ein großzügiges und dennoch gemütliches Ambiente. Ideal für kreative Raumgestaltung und optimale Nutzung des Platzes.
- **Küche:** Die integrierte Küche ist modern und funktional gestaltet, perfekt für die Zubereitung Ihrer Lieblingsgerichte.
- **Extra WC:** Ein separates WC bietet zusätzlichen Komfort und Privatsphäre.
- **Badezimmer:** Das separate Badezimmer ist stilvoll gestaltet und mit einer modernen Dusche ausgestattet.

### Highlights:

- **Kompletter Wiederaufbau 2021:** Nach einem Brand wurde der gesamte letzte Stock im Jahr 2021 neu aufgebaut, sodass Sie die Vorteile einer modernen Bauweise genießen können.
- **Freier Mietzins:** Diese Wohnung bietet Ihnen die Freiheit, den Marktpreis voll auszunutzen.
- **Zusätzlicher Stauraum:** Ein Kellerabteil von 5 m<sup>2</sup> bietet Ihnen zusätzlichen Stauraum für alles, was Sie nicht täglich benötigen.

### Lage:

Diese Wohnung liegt in einer ruhigen, aber zentralen Lage 2 Minuten von der U3 - Enkplatz entfernt, mit hervorragender Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel und die wichtigsten Einkaufsmöglichkeiten. Genießen Sie die Nähe zu Restaurants, Cafés und kulturellen Einrichtungen.

### Sonstiges:

Die Wohnung ist ab sofort verfügbar und eignet sich perfekt für Singles, Berufspendler oder als wertvolle Investition in den Immobilienmarkt.

**Gesamtkaufpreis: 155.000 € VB**

Nebenkosten:

Betriebskosten ca. 128,--€

Reparaturrücklage ca 31,--€

Nebenkosten:

3,5% Grunderwerbsteuer 1,1% Eintragungsgebühr Provision 3 % + 20% USt 1,5% + 20% USt  
Vertragserrichtungsgebühr beim Vertragserrichter

- Bemessungsgrundlage ist der Gesamtkaufpreis

Für weitere Fragen oder eine Besichtigung steht Ihnen gerne Herr Josef Fuhrmann unter 0664 433 22 83 oder [j.fuhrmann@immo.express](mailto:j.fuhrmann@immo.express) zur Verfügung.

Gerne unterstützen wir Sie auch bei der Finanzierung bei diesem oder einem anderen Objekt. Sprechen Sie uns darauf an, wir beraten Sie gerne.

Wir weisen darauf hin, dass wir, mit Ausnahme von Wohnungssuchenden für Mietwohnungen, als DoppelmaklerIn tätig sind. Nähere Informationen zum DoppelmaklerIn auf Anfrage gerne.