

## **Erstbezug Neubau-Wohnung !**



**Objektnummer: 1662\_2903**

**Eine Immobilie von RE/MAX 4You in Wien-Hernals**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1030 Wien
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Wohnfläche:</b>	75,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 51,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	450.000,00 €
<b>Gesamtmiete</b>	1.500,40 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.364,00 €
<b>Kaltmiete</b>	1.500,40 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner



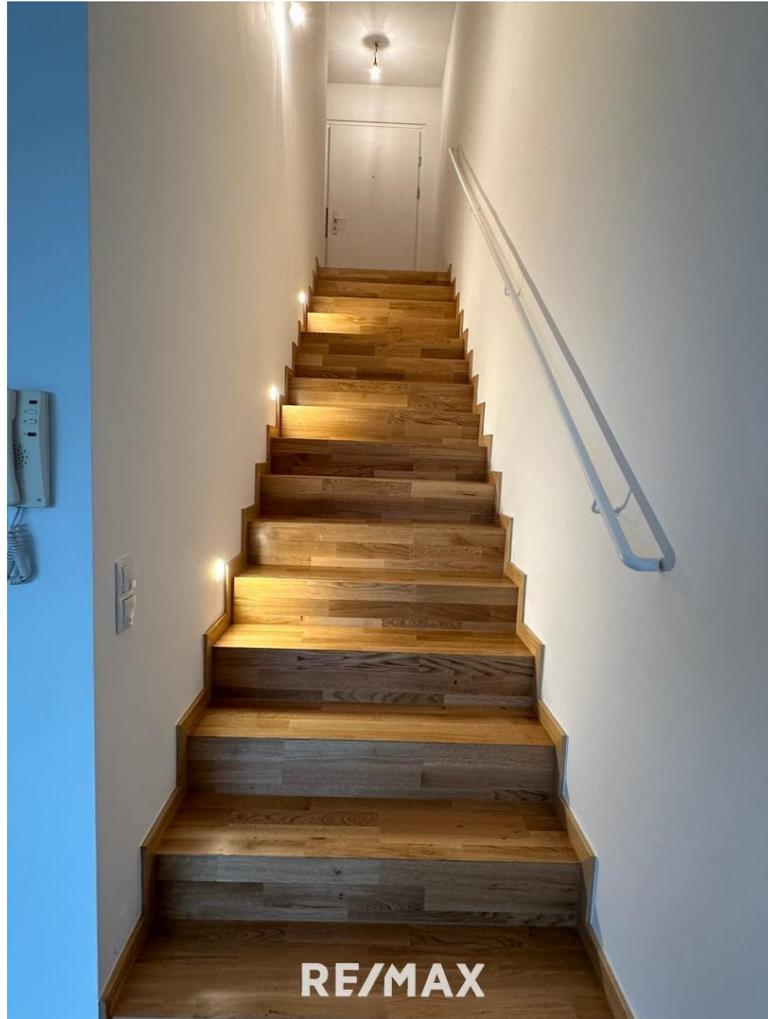
### Luise Hardegg-Brammertz

RE/MAX 4You in Wien-Hernals  
Hernalser Hauptstraße 39  
1170 Wien

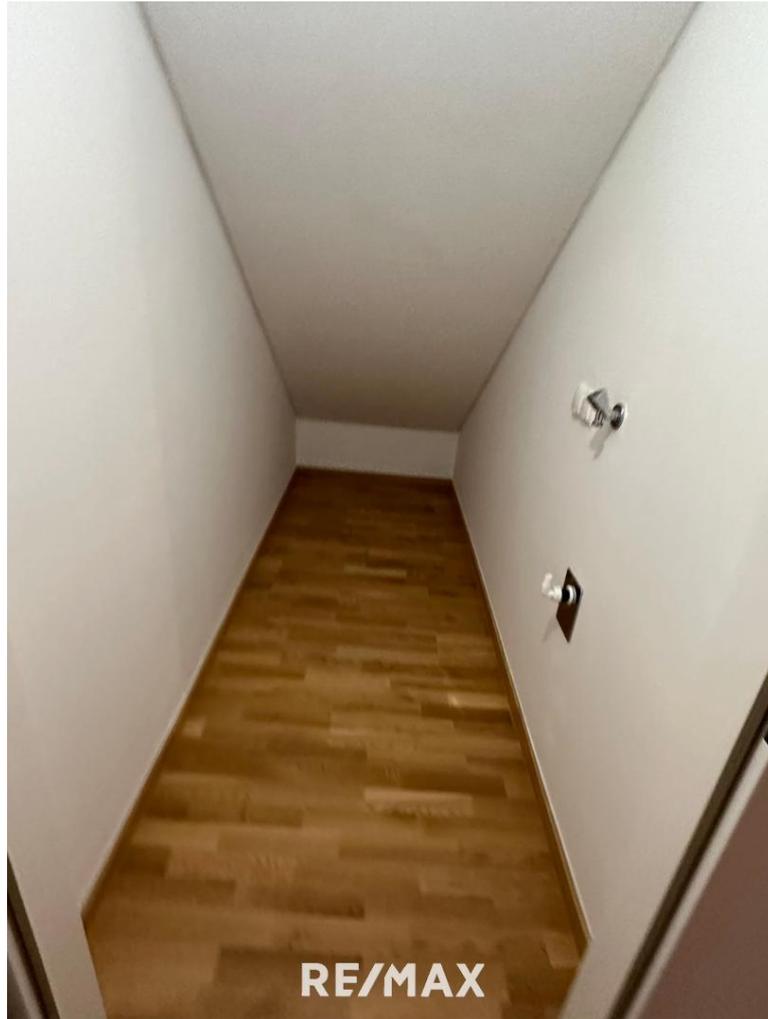
H +436645395060

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur











## Objektbeschreibung

Es handelt sich hier um eine 75 m<sup>2</sup> gut geschnittene Wohnung im dritten Wiener Gemeindebezirk. Sie ist zu kaufen als auch zu mieten. Das Objekt wurde soeben generalsaniert und wird in den kommenden 2 Wochen noch mit einer Designerküche (mit Kücheninsel inkl. integriertem Abzug) ausgestattet. Es verfügt über Parkettböden und 60\*60 Marazzi-fliesen. Über ein kleines Vorzimmer mit Garderobe gelangen Sie über eine gerade Treppe hinunter in die geräumige und helle Wohnküche. Über einen kurzen Gang kommt man zu Badezimmer/WC und zum rückwertig gelegenen Schlafzimmer (&Abstellraum mit WM-Anschluß) mit Blick auf den historischen Teil des Gasometers. Ein trockenes Kellerabteil bietet zusätzlichen Stauraum. Lage Die Wohnung liegt im Neubau-„SCHILD“ von renommierten Architekten Coop Himmelblau neben der U-bahnstation Gasometer und ist sowohl direkt mit dem Gasometer-Einkaufszentrum, als auch mit der U-bahnstation verbunden: man gelangt also von der U-Bahn mit den Einkäufen direkt und trockenen Fußes in die eigene Wohnung im 4. Liftstock. Betriebskosten sind 232 Euro. Gesamtmiete inklusive BK und Ust - 1500 Euro. Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Miete	€	1364	zzgl 10% USt.
Umsatzsteuer	€	136,4	
-----			
Gesamtbetrag	€	1500,4	

Überlegen Sie den Verkauf Ihrer Wohnung, Ihres Grundstücks oder Ihres Hauses bzw. kennen Sie jemanden der eine Immobilie verkaufen möchte? Die Beratung ist unverbindlich und die Wertermittlung kostenlos! Wir bitten um Verständnis, dass auf Grund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Adresse, Tel., Email) beantwortet werden können. Ordnungsgemäß verweisen wir auf unsere Funktion als Doppelmakler. Es gelten die Allgemeinen Bestimmungen des Maklergesetzes -> für Details siehe Nebenkostenübersicht. Für weitere Fragen bzw. zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehe ich Ihnen unter 0664 539 50 60 bzw. [lhb@remax-4you.at](mailto:lhb@remax-4you.at) jederzeit gerne zur Verfügung.