

**Erstklassige 2 Zimmer-Neubau-Wohnung in zentraler Lage  
im Zehnten!**



Wohnküche

**Objektnummer: 2434\_2002**  
**Eine Immobilie von RE/MAX Vital**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1100 Wien
<b>Baujahr:</b>	ca. 2016
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	53,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 32,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,71
<b>Kaufpreis:</b>	199.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3.00 %

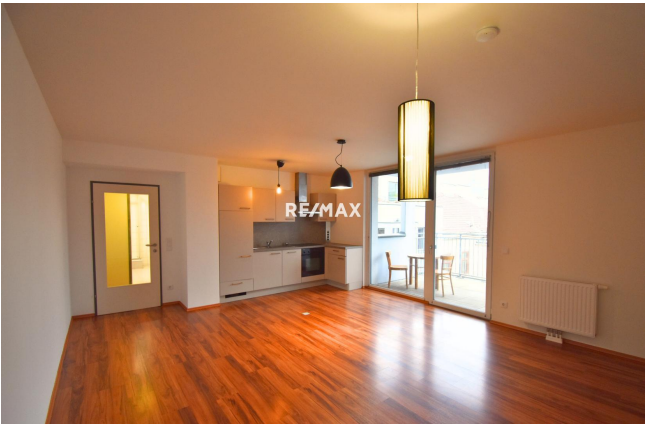
## Ihr Ansprechpartner



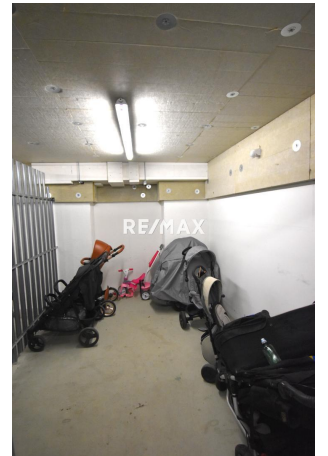
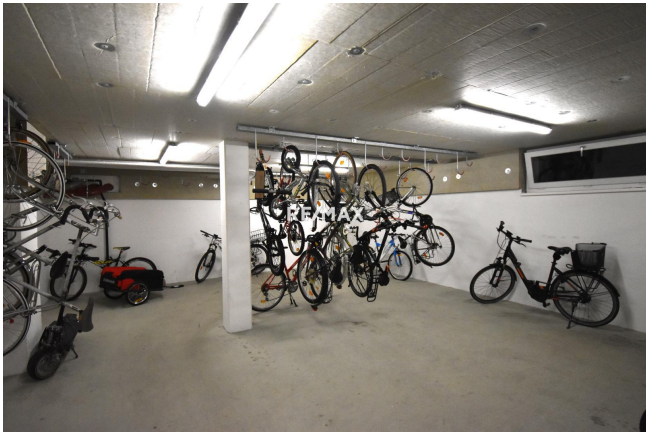
**Andreas GÖSSL**

RE/MAX Vital  
Bruck-Hainburger-Straße 2/2/2B  
2320 Schwechat

H +43 664 525 12 04









## Objektbeschreibung

Zentrale praktische, ostseitig gelegene, moderne 2-Zimmer-Wohnung im 10. Bezirk zu kaufen! Mit der Morgensonne aufstehen! Ab sofort steht eine gut geschnittene, moderne 2 Zimmer-Wohnung in Bestlage des 10. Bezirks in Wien zum Verkauf. Diese schöne Eigentumswohnung gliedert sich wie folgt auf: - Vorzimmer: 3,09 m<sup>2</sup> - Bad mit Dusche inkl. WC: 14,15 m<sup>2</sup> - Wohnküche: 30,28 m<sup>2</sup> - Balkon, Loggia (ostseitig) mit Blick in den begrünten Innenhof: 6,79 m<sup>2</sup> Gesamt Nutzfläche: ca. 53 m<sup>2</sup> Die Immobilie liegt im 5. Liftstock eines im Jahr 2016 erbauten Wohnhauses. Bodenbeläge: Hochwertiger Laminatboden im Wohn- und Schlafzimmerbereich, Fliesen in der Küche und im Bad. Heizung: Fernwärme Fenster: Kunststofffenster mit 2-fach Isolierverglasung, sorgen für gute Wärmedämmung und Schallschutz. Küche: Integrierte Küchengeräte wie Herd, Backofen und Kühlschrank Der Wohnung zugehörig ist ein Kellerabteil. Im Wohnhaus selbst gibt es einen großzügigen Fahrrad und Kinderwagenabstellraum. Lage: Die Wohnung befindet sich im 10. Wiener Gemeindebezirk, Favoriten. Der Bezirk zeichnet sich durch eine hervorragende Infrastruktur und eine gute Anbindung an den öffentlichen Verkehr aus. Die Straßenbahnlinien 11 und O, sowie die Buslinie 66A befinden sich in unmittelbarer Nähe, was eine schnelle Verbindung zum Wiener Stadtzentrum und anderen wichtigen Vierteln ermöglicht. In der Umgebung finden Sie zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés und Freizeitmöglichkeiten. Der nahegelegene Wienerberg mit seinem Erholungsgebiet bietet sich für Spaziergänge oder sportliche Aktivitäten an. Zudem profitieren Sie von einer sehr guten Anbindung an den Wiener Hauptbahnhof, der sowohl nationale als auch internationale Zugverbindungen bietet. Straßenbahnhaltestelle: ca. 100m, U Bahn Station Reumannplatz (U1): ca. 1 km Die 2-Zimmer-Wohnung besticht durch ihre moderne Ausstattung und eine durchdachte Raumaufteilung. Sie befindet sich in einem gepflegten Gebäude aus dem Jahr 2016 und bietet eine perfekte Mischung aus städtischem Flair und komfortablem Wohnen. Die Wohnung eignet sich sowohl für Singles als auch für Paare. Machen Sie es sich in Ihrem neuen Zuhause gemütlich, stehen Sie mit der Morgensonne auf und trinken Sie gemütlich ein Heißgetränk auf Ihrem neuen Balkon mit Hofblick. Profitieren Sie von der optimalen Raumaufteilung und von den Vorteilen urbanen und zentralen Wohnens. Betriebskosten: Rücklage: 53,69 EUR brutto BK: 100,39 EUR brutto Verwaltungshonorar: 32,80 EUR Gesamt BK: 186,88 EUR brutto / Monat Startpreis: 199.000 EUR (DAVE- Bieterverfahren) Die Immobilie wird über das Digitale Angebotsverfahren (DAVE) vermarktet, wobei der angegebene Preis einen Startpreis darstellt. <https://www.remax.at/de/immobilien/dave> DAVE Information: Nach dem Sie die Immobilie besichtigt haben, bekommen Sie einen Einladungslink zum Bieterverfahren, indem Sie auch alle Unterlagen einsehen können. Nachdem Sie die Finanzierung geklärt haben, können Sie voraussichtlich 4 Wochen mitbieten. Wir empfehlen, unabhängig welche Immobilie Sie kaufen möchten, die Finanzierung bereits vorher zu klären, damit Sie, wenn die passende Immobilie für Sie kommt, rasch zuschlagen können! Die Immobilie wird über das Digitale Angebotsverfahren (DAVE) vermarktet, wobei der angegebene Preis einen Startpreis darstellt. <https://www.remax.at/de/immobilien/dave> Die 1. BESICHTIGUNGSMÖGLICHKEIT findet am 23.11. zwischen 09:00 und 11:00 statt. Bitte nehmen Sie bei Interesse Kontakt mit uns auf. Kaufnebenkosten: 3,5 % Grunderwerbssteuer, 1,1 % Grundbucheintragungsgebühr (entfällt

bei Nutzung als Hauptwohnsitz) 3,0 % Maklerhonorar + 20% USt. ca. 1,5 %  
Vertragserrichtungskosten + 20% USt. + Barauslagen allfällige Finanzierungskosten +  
Eintragungsgebühr Grundbuch Bitte prüfen Sie vorab die Möglichkeit Ihrer Finanzierbarkeit  
nach nachstehenden Kriterien: - 20% Eigenmittelanteil vom Kaufpreis - Tilgungsrate max. 40%  
des Haushaltseinkommens - max. 35 Jahre Laufzeit der Finanzierung Rechtliche Hinweise: In  
Entsprechung des FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz) und des VRUG  
(Verbraucherrechte-Richtlinie-Umsetzungsgesetz), ersuchen um Verständnis, dass wir von  
Ihnen VOR der Zusendung des Exposés die Bestätigung des sofortigen Tätigwerdens, sowie  
über die Aufklärung Ihrer Rücktrittsrechte benötigen. Darüber hinaus ist es uns leider nur mehr  
möglich Termine erst nach Erhalt einer schriftlichen Anfrage mit Ihren vollständigen  
Kontaktaten (Name, Adresse, Telefon, Email) zu vereinbaren. Dies gilt auch für die  
Weitergabe relevanter Informationen zu den Objekten. Auf unvollständige Anfragen wird daher  
NICHT geantwortet!! Wir können kraft bestehenden Geschäftsgebrauchs als Doppelmakler  
tätig sein. Die Verpflichtung zur Zahlung einer Vermittlungsprovision entsteht für Sie  
selbstverständlich nur bei erfolgreicher Vermittlung und wird erst mit der Rechtswirksamkeit  
des vermittelten Geschäftes fällig. Wir freuen uns schon auf eine gemeinsame Besichtigung  
und stehen für Fragen jederzeit zur Verfügung! Ich freue mich schon auf eine gemeinsame  
Besichtigung und stehe für Fragen jederzeit zur Verfügung! Nähere Details erfahren Sie bei  
Ihrer persönlichen Besichtigung!Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebed 32.13

arf: kWh/(m<sup>2</sup>a)

Klasse HeizwärB

mebedarf:

Faktor Gesamt 0.71

energieeffizien

z:

Klasse Faktor A

Gesamtenergie

effizienz:

Jetzt als Immobilienmakler durchstarten. Info: [office@remax-vital.at](mailto:office@remax-vital.at).