

## Edel & modern - 1-Zimmerwohnung top saniert | 2. Stock



Vorraum mit Küche

**Objektnummer: 5597/350**

**Eine Immobilie von Lauchard Immobilien e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1200 Wien, Brigittenau
<b>Baujahr:</b>	1905
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	31,85 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	1
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	2,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 139,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>E</b> 2,68
<b>Kaufpreis:</b>	174.900,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	90,97 €
<b>USt.:</b>	9,10 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Liftbetriebskosten kommen hinzu bei Benützungswunsch

### Provisionsangabe:

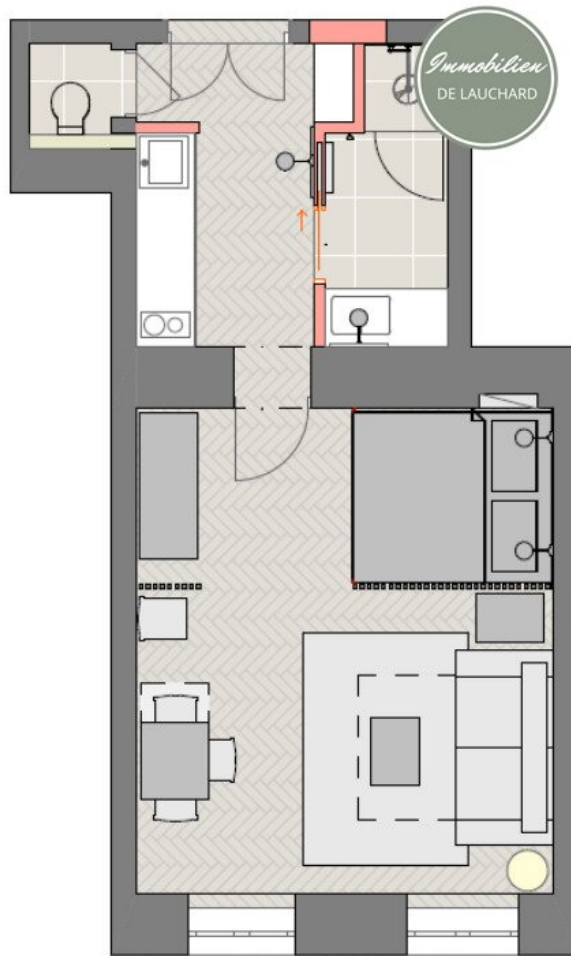
6.296,40 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Dana Auer**











## Objektbeschreibung

**Design trifft Komfort: Komplett sanierte 1-Zimmerwohnung in zentraler Lage  
2. Liftstock | Kellerabteil | ERSTBEZUG**

**Sorgenfrei einziehen:** diese **stilvolle und extravagante** Wohnung liegt im **2. Stock** in einem Wiener Altbau, in nur 8 Minuten zu Fuß erreichen Sie die **U+S Bahnsation Handelskai**, oder Sie nehmen eine der Buslinien in der Nähe. Genießen Sie die **Lage** in der Nähe vom **Millenium Tower** und die nahe **gelegene Donau**. Auch das **Lorenz Böhler Krankenhaus** ist unweit - vielleicht arbeiten Sie dort und wollen in der Umgebung leben?

Der Verkäufer hat schon für Ihre **Wohlfühlatmosphäre** gesorgt und eine modern ausgestattete Küche und das Badezimmer mit Waschmaschine eingerichtet. **Der östlich ausgerichtete** Wohnraum lädt Sie ein **Ihre Koffer zu packen** und **im Sommer einzuziehen**. Die Lage im 2. Stock lässt Sie auf die Engerthstraße schauen. Der Grundriss der Wohnung ist in der Bilderfolge zu sehen. Das schöne Badezimmer ist mit Walk-In Dusche und Waschbecken sowie Waschmaschine ausgestattet.

Verpassen Sie die Gelegenheit einer Besichtigung nicht, um dieses **Raumwunder** zu noch im Sommer zu beziehen.

### **Wohnungsaufteilung | Infos:**

- \* Vorzimmer (Garderobe in der Nische links, darüber WW-Boiler)
- \* Küche: 2er Kochfeld, Geschirrspüler, Kühlschrank
- \* Badezimmer ist vom Vorzimmer begehbar (mit Waschmaschine)
- \* 1 Wohnraum (ostseitig)
- \* separates WC
- \* Kellerabteil (im Eigentum)
- \* **Aufzug** vorhanden: Nutzung möglich (Betriebskosten werden sodann verrechnet)
- \* Elektroboiler für Warmwasser, Infrarotheizung

### **KOSTEN:**

Kaufpreis: EUR 174.900,--

Provision: EUR 5.247,-- (zuzügl. 20% USt.)

Grunderwerbsteuer 3,5%, Eintragung Grundbuch 1,1%, Vertragserrichtung lt. Tarif des Rechtsanwaltes

### **Öffentliche Anbindung & Einkaufsmöglichkeiten:**

- \* **U+S Bahn Station Handelskai**
- \* **Bahnhof Traisengasse**
- \* **Buslinien 5A, 11A, 11B, 37A**



\* **Straßenbahnlinien 1,2 (Dresdnerstraße)**

\* **Einkaufsmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe, Millenium Tower**

*Ich freue mich auf Ihre Anfrage - gerne können wir einen Besichtigungstermin vereinbaren. [www.lauchard-immobilien.at](http://www.lauchard-immobilien.at)*

**FAGG-Hinweis:** Ich bitte Sie um Verständnis, dass ich aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Angabe der Anschrift bearbeiten können. Der Interessent wird auf die erweiterten Richtlinien des Konsumentenschutzes im Sinne des FAGG hingewiesen. Es gelten die AGBs der Immobilienwirtschaft. Zwischen dem Makler und dem Verkäufer besteht ein **wirtschaftliches Naheverhältnis**. Ich weise ausdrücklich auf meine Doppelmaklertätigkeit hin. Die angegebenen Daten stammen vom Eigentümer und/oder Dritten und wurden mit Sorgfalt geprüft. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit kann jedoch keine Haftung übernommen werden. Zahlenangaben können gegebenenfalls gerundet oder geschätzt sein. Das Anbot ist freibleibend und unverbindlich. Irrtümer und Änderungen sind vorbehalten.

Fotos (c) Moritz Scheer

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <2.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <1.000m  
Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <1.000m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap