

## **PREISREDUKTION: AUS 3- MACH 4-ZIMMERWOHNUNG IN WESTBAHNHOF-NÄHE**



1

**Objektnummer: 1619\_7673**

**Eine Immobilie von RE/MAX Real Experts**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1150 Wien
<b>Baujahr:</b>	ca. 1973
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Wohnfläche:</b>	85,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 79,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	310.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner



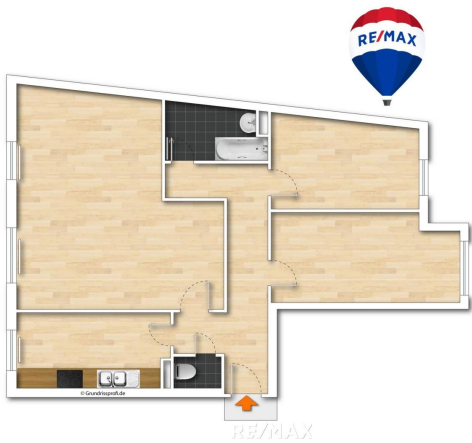
**Mag. Johann Schandl**

RE/MAX Real Experts  
Gentzgasse 13/1  
1180 Wien

H +43 (0)676 601 99 63

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur





**Sie suchen einen Käufer  
oder Nachmieter für Ihre  
Wohnung?**

Melden Sie sich noch heute:

**01 470 25 00**

**KUNDEN-  
BEWERTUNGEN**

„Ich habe mich sehr gut betreut gefühlt, auf zwischenmenschlicher Ebene sehr gut begleitet.“

„Würde bestens u. sehr professionell betreut“

„Es tut mir leid, KEINE Klagen“

„sehr kompetent, freundlich und ausgezeichnete Beratung und Betreuung!“

„extrem entgegenkommend“



- VERTRAUEN
- ERFOLG
- SICHERHEIT
- FREUDE

**RE/MAX**



RE/MAX



RE/MAX



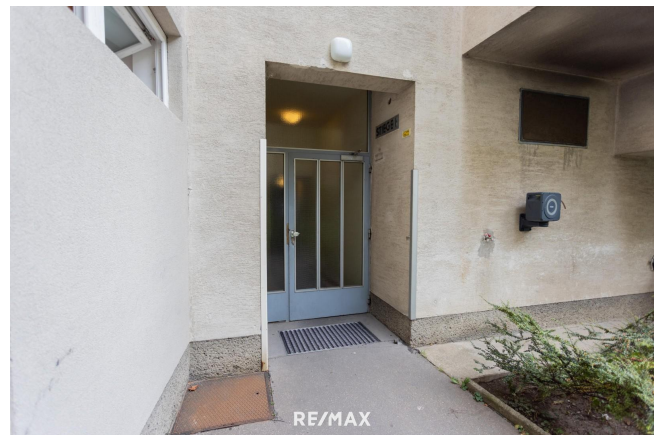
RE/MAX













## Objektbeschreibung

**DREI BZW. VIER-ZIMMERWOHNUNG NÄHE WESTBAHNHOF** In einer aufstrebenden Gegend des 15. Bezirkes wird diese zentral begehbare Eigentumswohnung abgegeben. Die Drei-Zimmerwohnung befindet sich im dritten Stock eines in den 70er Jahren errichteten Gebäudes und kann rasch wieder – wie ursprünglich - in eine Vier-Zimmerwohnung verändert werden. Die Lage besticht durch die Nähe zur Einkaufsmeile „Mariahilfer Straße“ und Westbahnhof, der guten Anbindung an das Wiener U-Bahn-Netz und der raschen Erreichbarkeit großer Erholungsgebiete (Auer Welsbach Park und Schönbrunn).

**Beschreibung der Wohnung:** • Größe der Wohnung ca. 85 m<sup>2</sup> • Zentral begehbar • Im dritten Obergeschoß • Lift • Großes Wohnzimmer (ca. 31 m<sup>2</sup>); getrennte Küche mit Fenster und großer Einbauküche; zwei Schlafzimmer mit ca. 15 und 12 m<sup>2</sup>; Bad mit Badewanne, Waschtisch und Waschmaschine, separates WC • Rückbau in eine 4-Zimmerwohnung möglich • Voll möbliert; • Starkstromanschluss • Zentralheizung • Kleiner Einlagerungsraum im Keller **Infrastruktur (innerhalb Radius 500 Meter):** • Supermärkte (Billa, Spar, Hofer) • Bäckerei • Drogerie, Gemischtwaren • Kindergarten • Schule, Bibliothek • Apotheke, Ärzte • Banken • U6-Station Gumpendorfer Straße (ca. 10 Minuten Fußweg) • Westbahnhof (internationaler Bahnverkehr; ca. 15 Minuten Fußweg) • Straßenbahnlinien 52 (Westbahnhof – Baumgarten) und 60 (Hietzing, Rodaun) • Buslinie 12A (Schmelz - Eichenstraße) • Auer-Welsbach Park, Schönbrunn • Technisches Museum • Schwendermarkt • Mariahilfer Straße (größte Einkaufsstraße Wiens) **Kaufpreis: EUR 310.000.- (zuzüglich 3,5% Grunderwerbssteuer, 1,1% Grundbuchseintragungsgebühr (Möglichkeit der Befreiung bei dringendem Wohnbedürfnis), 3,6% Vermittlungsprovision; Vertragserrichtungskosten, Notargebühren, eventuell Fremdfinanzierungskosten); Monatliche Betriebskosten: derzeit EUR 252,85 inklusive Umsatzsteuer Monatliche Dotierung Rücklagenfonds: EUR 98,90 Monatliche Akontozahlung Heizung/Warmwasser: EUR 138,04 inklusive Umsatzsteuer** Gerne berate ich Sie auch über die günstigsten Finanzierungsmöglichkeiten und begleite Sie beim Finanzierungsprozess. Wir informieren Sie darüber, dass wir bei diesem Objekt eine Doppelmaklertätigkeit ausüben (§ 5 Abs. 3 MaklerG). Die Angaben beruhen auf Informationen der Eigentümer und/oder Dritter und sind daher ohne Gewähr. Änderungen vorbehalten. *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*

n  
g  
a  
b  
e  
n  
g  
e

**Für weitere Informationen oder Besichtigungen steht Ihnen Herr Mag. Johann Schandl unter 0676 601 99 63 oder [office@remax-real-experts.at](mailto:office@remax-real-experts.at) gerne zur Verfügung.**

**Qualität macht sicher! RE/MAX Real Experts wurde bereits wiederholt von der Wirtschaftskammer für die hervorragende Betreuung mit dem Immy ausgezeichnet. Ihre Zufriedenheit ist unsere Aufgabe! Nutzen Sie auch unser Service für Abgeber! Schnellstmöglich zum besten Preis verkaufen durch unsere besonderen Vermarktungsaktivitäten!**