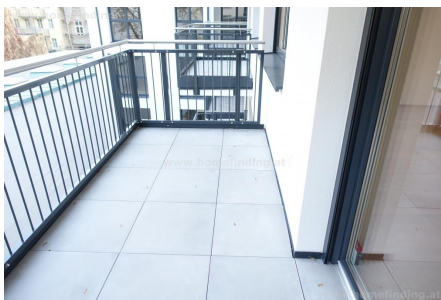
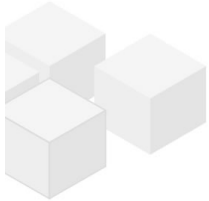


# Erstbezug: moderne Balkonwohnung - provisionsfrei\*

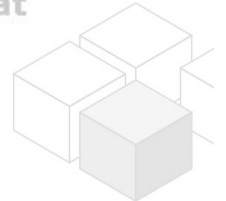
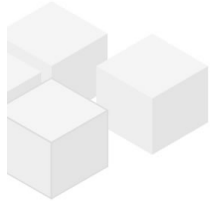
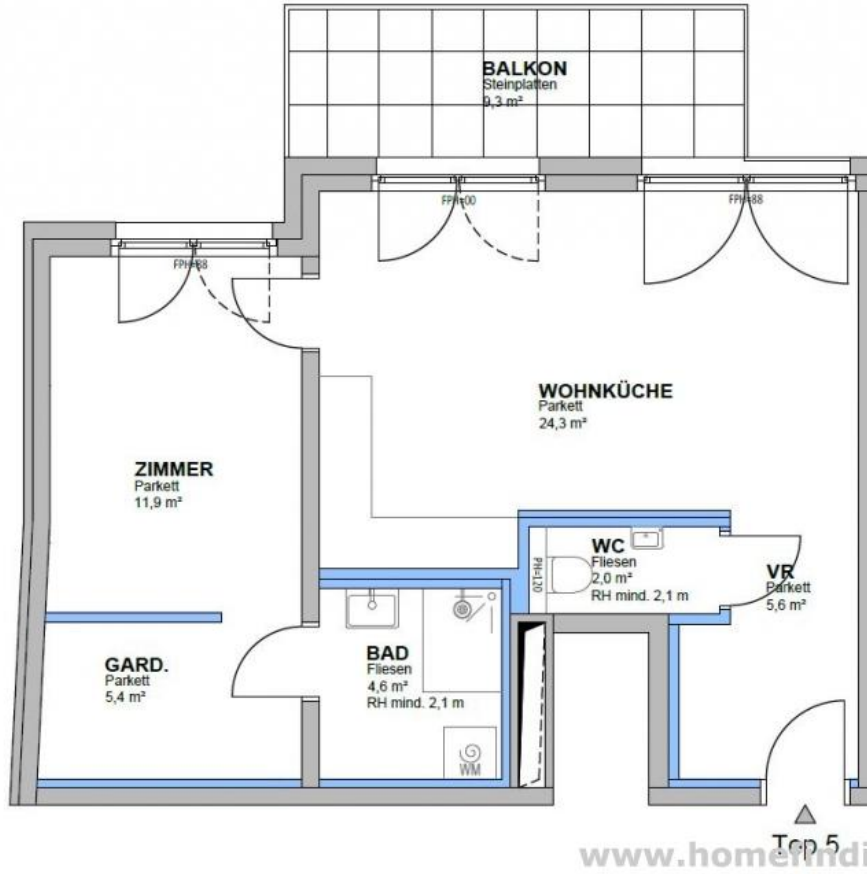


📍 1040 Wien, Nähe: Waaggasse, Mayerhofgasse, Wiedner Hauptstraße

€ 548.000,- Kaufpreis



**Pläne**



## Zur Immobilie

Diese moderne Eigentumswohnung befindet sich in zentraler und dennoch ruhig gelegener und beliebter Wohnlage des 4. Bezirks - im Freihausviertel. Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Kaffeehäuser, Bäckereien, Supermärkte, Schulen, Kindergärten, TU-Wien etc aber auch der Naschmarkt sind leicht zu erreichen. Die Linien 1, 62, U1, 13A, 59A, Badner Bahn verbinden rasch mit anderen Bezirken Wiens.

Das Gebäude wurde mittels atmungsaktivem ZIEGELIT® errichtet, welcher für einen niedrigeren Energieverlust und ein besseres Raumklima in den Wohnungen sorgt. Ausstattungsmäßig bieten die Objekte Parkettboden, große Fenster- und Balkonflächen, Kellerabteile, Fußbodenheizung, Außenbeschattung. optional Garagenplätze

Die Wohnungen Top 5, 10, 20 bieten folgende Räume - die Preise variieren jedoch in den Stockwerken:

Vorzimmer, Wohn-Esszimmer (inkl. Küchenanschlüssen) mit Balkon, Schlafzimmer mit Garderobe und Bad (Dusche), separates WC

Ausstattung: Parkett- und Fliesenböden, Balkon/Terrasse (ca. 9,3m<sup>2</sup>), Lift, Zentralheizung, Fußbodenheizung, Kellerabteil, SAT-TV

Bäder/ WC: diese sind derzeit belagsfertig. Für die individuelle Gestaltung erhalten Sie vom Bauträger eine Gutschrift, die bei der Firma Tenne eingelöst werden kann. Die Höhe richtet sich nach der Wohnungsgröße.

Küche: die Wohnungen werden ohne Küche übergeben, es wurde aber für alle Wohnungen ein Küchenplan von der Firma Miele Center Spielbichler erstellt. Warenwert ca. € 8800,00. Genaue Info dazu bekommen Sie gerne auf Anfrage.

Garage: es besteht die Möglichkeit Garagenplätze zu kaufen. Diese sind mit einem Lift erreichbar und als Duplex-Parker ausgestaltet. Preise:

-unten (groß): € 58.000,00

-oben (klein): € 48.000,00

VIDEO: auf Anfrage

-> die Bilder stammen von einer baugleichen Wohnung!

Kaufpreis = zuzüglich folgender Kosten:

.3,5% Grunderwerbssteuer

.1,1% Grundbucheintragungsgebühr

.2% zzgl 20% MwSt Vertragserrichtungskosten zzgl Barauslagen

.etwaiger Bankkredit

.provisionsfrei für den Käufer!!

Das Maklerunternehmen ist als Doppelmakler tätig. Es besteht ein wirtschaftliches Nahverhältnis aufgrund wiederkehrender Beauftragung.

## Allgemeines

Objektnummer	10221
Immobilientyp	Wohnung

## Kosten

---

Kaufpreis	€ 548.000,-
Betriebskosten brutto	€ 160.44

## Basisdaten

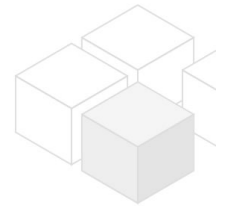
---

Wohnfläche	53.8m <sup>2</sup>
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Bad	1
WC	1
Alter	Neubau
Zustand	sehr gut
Verfügbar ab	sofort
Vertragsart	--

## Ausstattung

---

Heizungsart	Zentralheizung
Boden	Parkettboden
Parken	Garage
Küche	nein
Lift	ja
Kabelfernsehen	ja
Barrierefrei	nein



## Angaben zum Energieausweis

---

HWB Energieklasse	B
-------------------	---

## Lage

---

Verkehrsanbindung	1, 62, U1, 13A, 59A, Badner Bahn
Nähe	Waaggasse, Mayerhofgasse, Wiedner Hauptstraße