Modernisierte 4-Zi. Wohnung im 2.OG mit Loggia, inkl. KFZ-Freistellplatz

1200 Wien,Brigittenau, Österreich
Nähe: Forsthauspark / U4-Heiligenstadt

Eckdaten Objektnummer 6031

Wohnfläche: ca. 81,24 m²
Kellerfläche: ca. 3,65 m²

Mobiliar: Küche
Beziehbar: 01.09.2024
Eigentumsform: Wohnungseigentum
Bauart: Neubau
Baujahr: ca. 1966
Stockwerk: 2. Etage / 2.OG
Zustand: modernisiert
Zimmer: 4
Loggia: 1 (ca. 5,18 m²)
Bad: 1
WC: 1

Kaufpreis:	422.500,00 €
Betriebskosten:	188,49 €
Heizkosten:	36,38 €
Parkplatz:	12,23 €
Umsatzsteuer:	28,58 €
monatliche Gesamtbelastung:	**265,68 €**

Nettoertrag (jährlich): 8.908,32 €
Provision: 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.
Vertragserrichtungskosten: 1,5% des Kaufpreises
Grundbucheintragungsgebühr: 1,1%
Grunderwerbsteuer: 3,5%

Energieausweis gültig bis: 22.09.2032
Heizwärmebedarf: D 100,5 kWh/m²a
Gesamtenergieeffizienzfaktor: E 2,83

Ihr Ansprechpartner:

Leopold Schödl
Telefon: 01 - 40 22 888 - 10
E-Mail: schoedl@raum-real.at

Detailbeschreibung

Die Wohnung befindet sich in Wien-Brigittenau und wurde vor der Vermietung umfassend modernisiert.
Das derzeitige Mietverhältnis besteht noch bis Ende August 2024 und wird nicht verlängert.
Somit steht einem Einzug im September nichts im Wege.

Wohnungsaufteilung:

- Vorraum
- Wohnzimmer mit Ausgang zur Loggia
- Schlafzimmer 1
- Bad
- Abstellraum
- WC
- Schlafzimmer 2
- Küche

Infrastruktur:
Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs sind im unmittelbaren Nahbereich vorhanden.
Sollte Sie das Shopping-Fieber packen, steht Ihnen die Millenium-City zur Verfügung.
Hier werden Sie auch kulinarisch und cineastisch auf Ihre Kosten kommen.
Kindergärten, Volksschulen und Mittelschulen sowie Gymnasien sind ebenso im Umkreis vorhanden, wie auch für die ärztliche Grundversorgung ausreichend Angebot herrscht.

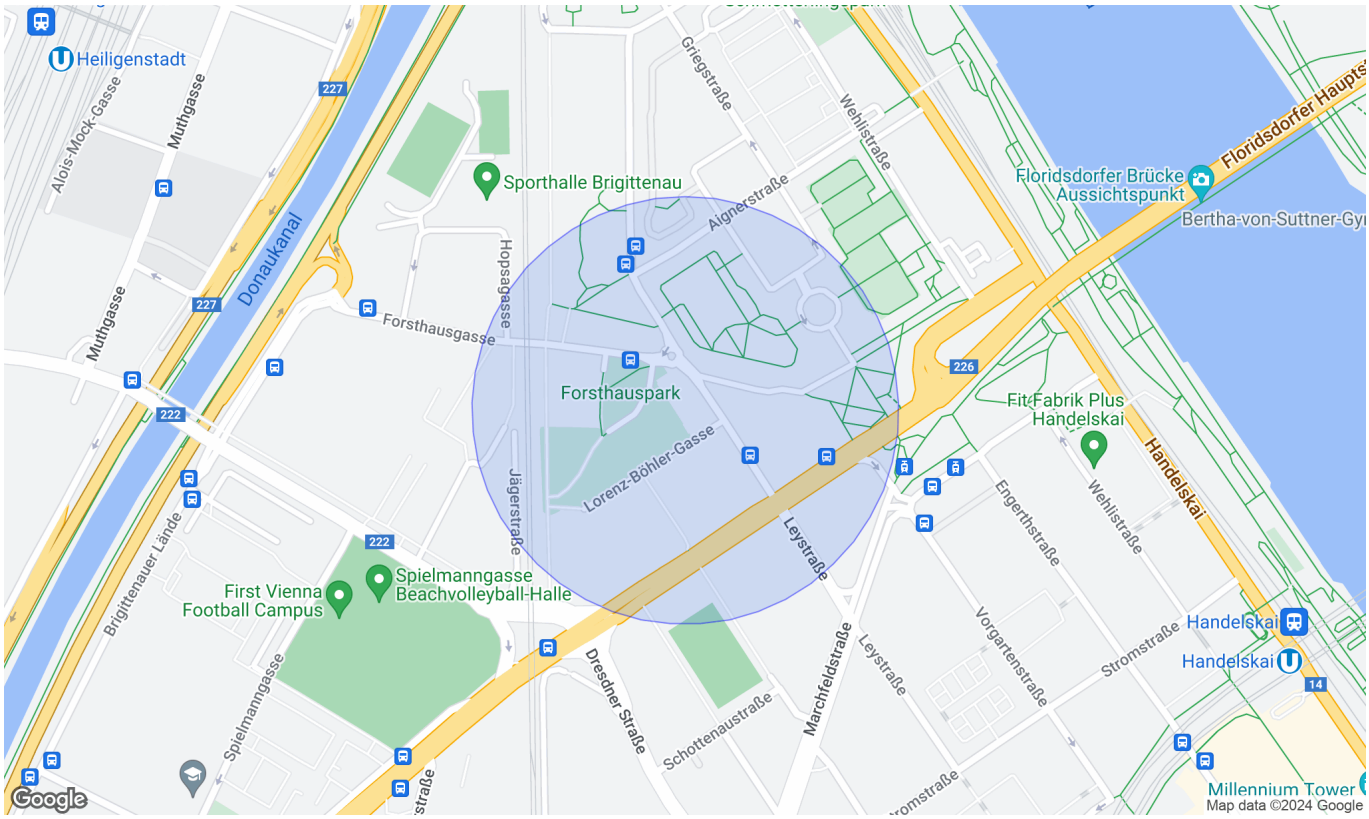
Verkehrsanbindung:
Mit der Buslinie 11A, die praktischerweise vor der Haustüre hält, kommen Sie in 6 Minuten zur U4-Heiligenstadt.
Die Straßenbahnlinie 33 bringt Sie von der nahegelegenen Haltestelle Friedrich-Engels-Platz in 10 Min. (inkl. Fußweg) zur U6-Jägerstraße.
Auch mit dem Auto sind Sie rasch auf der Donauuferautobahn.

Naherholung:
Die Insel - Mehr muss dazu nicht gesagt werden. In 15 Fuß-, oder 5 Fahrradminuten bequem erreichbar und zu jeder Jahreszeit ein Genuss.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Lage

1200 Wien,Brigittenau



Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

Gesundheit

Arzt	500 m
Apotheke	500 m
Klinik	1.000 m
Krankenhaus	1.500 m

Nahversorgung

Supermarkt	500 m
Bäckerei	500 m
Einkaufszentrum	1.000 m

Verkehr

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

Kinder & Schulen

Schule	500 m
Kindergarten	500 m
Universität	1.000 m
Höhere Schule	1.500 m

Sonstige

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

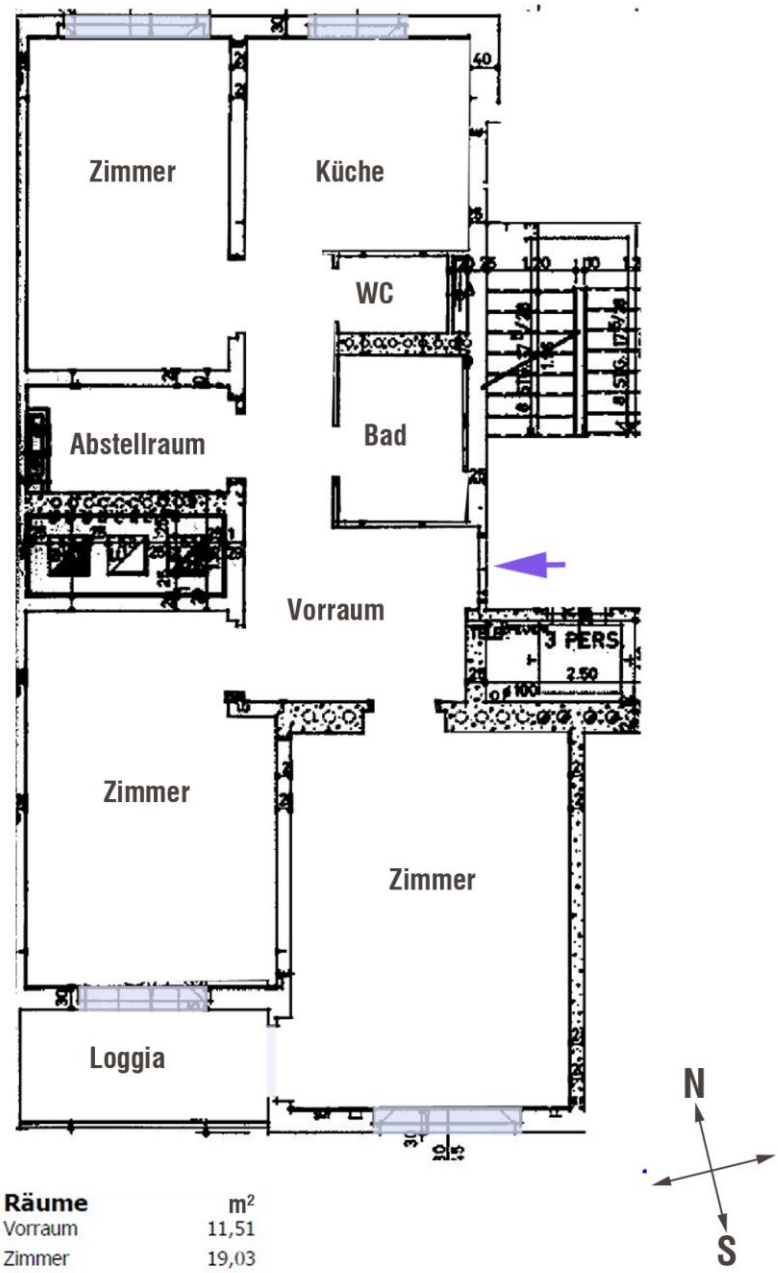
Planskizze

Vor dem Einrichten sind unbedingt die Hebelstelle zu wählen.

Räume	m²
Vorraum	11,91
Zimmer	19,02
Zimmer	15,91
Abstellraum	3,78
Zimmer	11,93
Küche	9,59
WC	1,46
Bad	3,09
Loggia	5,18
Zubehör	
KA	3,65

Planskizze

Vor dem Einrichten sind unbedingt die Natrumaße zu nehmen.



Räume	m²
Vorraum	11,51
Zimmer	19,03
Zimmer	15,91
Abstellraum	3,78
Zimmer	11,93
Küche	8,55
WC	1,46
Bad	3,89
Loggia	5,18

Zubehör	
KA	3,65