





## Helle 2 Zimmer - DG - Terrassenwohnung Keine Dachschrägen 16 m<sup>2</sup> Terrasse Nähe U3 Enkplatz

<sup>100</sup><sub>04</sub> 3723/2159


Objektnr.

 ca. 1962

Baujahr

 62 m<sup>2</sup>

Wohnfläche

 2

Zimmer

## Die Immobilie

Die exklusive 2 Zimmer-Terrassenwohnung befindet sich im 5.Stock / DG mit Lift.

Keine Dachschrägen!

- Wohnnutzfläche ca. 62 m<sup>2</sup>
- Terrasse ca. 16 m<sup>2</sup>
- Vorzimmer
- Wohnzimmer mit Zugang zur Terrasse
- Schlafzimmer
- Badezimmer mit Fenster, Dusche, Waschmaschinenanschluss, Waschbecken, WC & Bidet
- Küche mit Fenster, Einbauküche inkl. Geräte & Kleinen Essbereich

Heizungsart: Gasetagenheizung (Therme Neu Februar 2023)

Orientierung: W / SW

Aufzug / Lift: Ja vorhanden (fährt auch in den Keller)

Stockwerk: 5. Stock / DG

Kellerabteil: Ja vorhanden ca. 3 m<sup>2</sup>

Tageslicht Badezimmer & Tageslicht Küche beide Räume verfügen über ein Fenster!

Alle Fenster verfügen über ein Fliegengitter und Innenjalousien!

Bodenbelag: Im Vorzimmer, Küche und Badezimmer sind Fliesenböden.

Wohnzimmer und Schlafzimmer ist ein Holzbelag Parkettböden.

Auf der Terrasse sind Waschbetonplatten. (Wasser- und Stromanschluss vorhanden)

Infrastruktur und Umgebung:

U-Bahn: U3 Enkplatz (ca. 4 Gehminuten entfernt)

Straßenbahnlinie: 71 (ca. 3 Gehminuten entfernt)

S-Bahn-Station: Geiselbergstraße S1, S7 und S (ca. 2 Gehminuten entfernt)

Autobuslinie: 76A und 76B (ca. 3 Gehminuten entfernt)

Apotheken, Banken, Supermärkte finden Sie in unmittelbarer Umgebung.

Kaufpreis: 249.000,-

Betriebskosten: ca. 192,- Brutto (inkl. Lift, RR und Steuer)

Kaufnebenkosten:

3,5 % Grunderwerbsteuer

1,1 % Grundbucheintragungsgebühr

3,0 % Maklerhonorar 20 % MwSt.

? % Vertragserrichtungskosten 20 % MwSt.

Für nähere Auskünfte steht Ihnen Herr Angelo Dzakula unter 43 664 524 95 15 oder office@cyh.at gerne zur

Verfügung.

Wir möchten Sie darauf hinweisen, dass wir mit dem Eigentümer in einem wirtschaftlichen Naheverhältnis stehen.

CatchYourHome Immobilien GmbH

Because home is not a place, its a feeling.

[www.cyh.at](http://www.cyh.at)

Münichreiterstraße 29/6, 1130 Wien

Telefon: 43 664 524 95 15

Email: [office@cyh.attable](mailto:office@cyh.attable)

tr

td colspan="4">Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

/td/tr

tr

tdHeizwärmebedarf:/td

td100.54 kWh/(m<sup>2</sup>a)/td

td/td

td/td

/tr

tr

tdKlasse Heizwärmebedarf:/td

tdD/td

td/td

td/td

/tr

tr

tdFaktor Gesamtenergieeffizienz:/td

td2.87/td

td/td

td/td

/tr

tr

tdKlasse Faktor Gesamtenergieeffizienz:/td

tdE/td

td/td

td/td

/tr

/table

## Flächen

Wohnfläche	<b>62 m<sup>2</sup></b>
Kellerfläche	<b>3 m<sup>2</sup></b>
Zimmer insgesamt	<b>2</b>
Badezimmer	<b>1</b>
Separate WCs	<b>1</b>
Etage	<b>5</b>
Terrassen	<b>1</b>
Balkon-/Terrassenfläche	<b>16 m<sup>2</sup></b>

## Zustand & Erschließung

Baujahr	<b>ca. 1962</b>
Zustand	<b>gepflegt</b>
Keller	<b>voll unterkellert</b>

## Sonstiges

Immobilie ist verfügbar ab	<b>nach Vereinbarung</b>
----------------------------	--------------------------

## Ausstattung

Heizungsart	<b>Etagenheizung</b>
Befuerung	<b>Gas</b>

✓ Personenaufzug

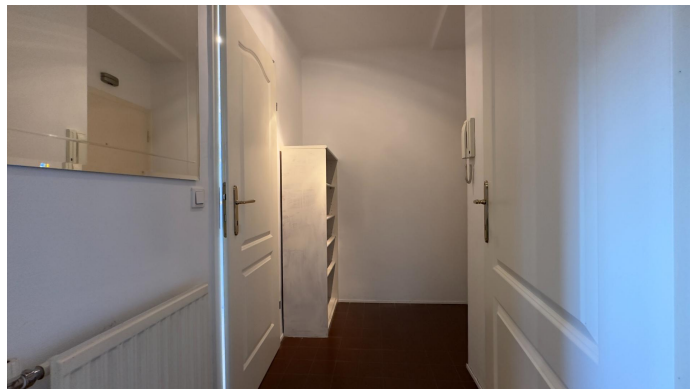
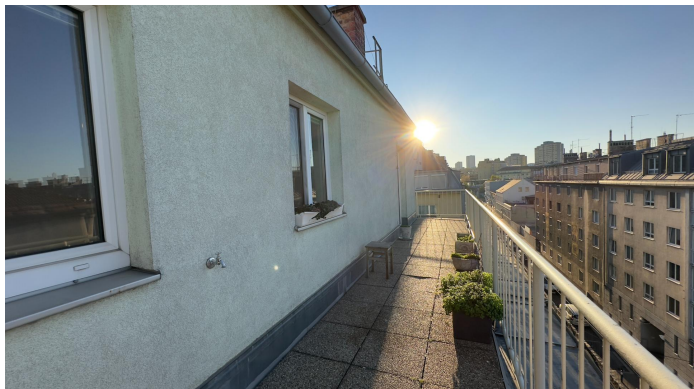
## Preise

Kaufpreis	<b>249.000 €</b>
Käuferprovision	<b>3.00 %</b>
MwSt.-Satz	<b>20 %</b>
Nettorendite (% , ist)	<b>3,30</b>

## Energieausweis

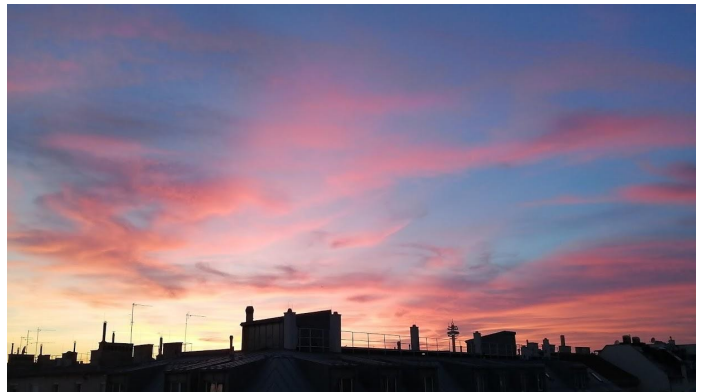
Energieausweis-Art	<b>Bedarf</b>
HWB-Wert	<b>100,00 kWh/(m<sup>2</sup>*a)</b>
HWB-Klasse	<b>D</b>
fGEE-Wert	<b>2,87</b>
fGEE-Klasse	<b>E</b>
Primärenergieträger	<b>Gas</b>

## Impressionen

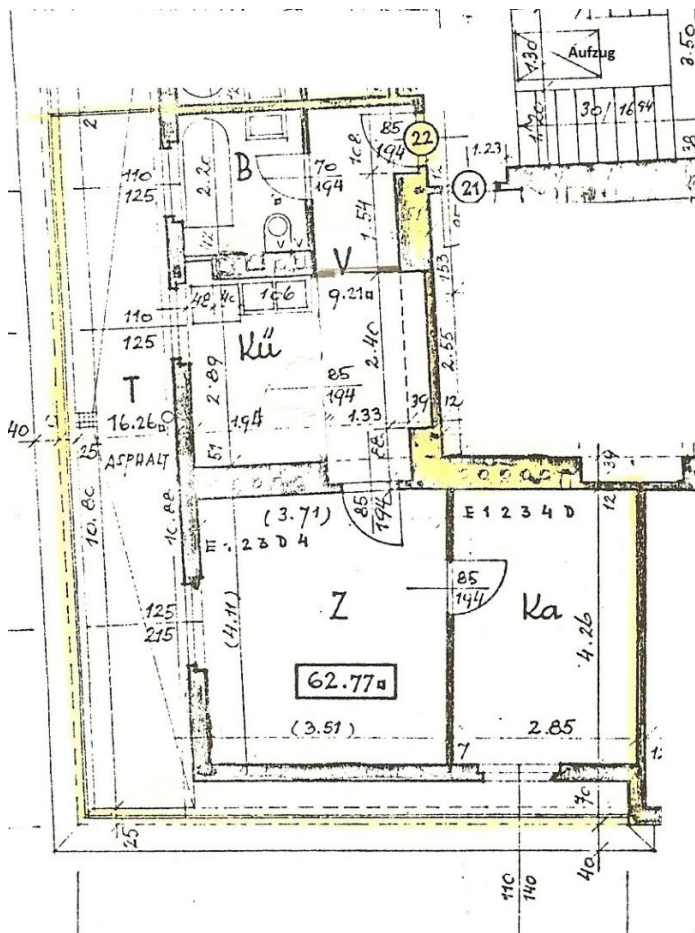












## Kontakt

Angelo Dzakula



### Catch Your Home

Münichreiterstraße 29/6, 1130 Wien, Hietzing

Telefon (Zentrale) **+43/1/720129211**

E-Mail **office@cyh.at**  
Telefon **+43 1 720 12 92 11**  
Mobil **+43 664 524 95 15**  
Weitere Informationen **www.cyh.at**