





# KLEIN aber FEIN Möblierte 1 Zimmer Wohnung Direkt bei der U-bahn U3 Fußgängerzone kein Verkehrslärm

3723/2151

Objektnr.

**a** ca. 1906

Baujahr

**□** 30 m²

Wohnfläche

⊞ 1

Zimmer

#### Die Immobilie

Zum Verkauf gelangt eine kleine aber feine 1 Zimmer Wohnung im 3. Stock mit Lift in einem wunderschönen Altbaugebäude in ausgezeichneter Lage!

Direkt bei der U3 Johnstraße!!! Fußgängerzone Leopold-Mistinger-Platz (Meiselmarkt Nähe)

Eckdaten:

Wohnfläche: ca. 30 m<sup>2</sup> Stockwerk: 3. Stock mit Lift

Heizungsart: Elektroheizung / Infrarotpaneele

Fenster: Holzkastenfenster

letzte Sanierung/Umbau: 2024 Elektrik und Sanitär (Bad, WC)

Kellerabteil: vorhanden ca. 4 m²

Es gibt ein zweites WC am Gang auch vorhanden bzw. zum nutzen.

Weiteres ist der Zugang zum Lift über den Innenhof erreichbar sowohl auch die Möglichkeit Fahrräder abzustellen.

#### Aufteilung:

Vorraum mit einer Küchenzeile (wäre erweiterbar) Waschmaschinenanschluss vorhanden Badezimmer mit Dusche, Handwaschbecken und WC Großes Zimmer ca. 21 m² Wohn & Schlafzimmer

Infrastruktur & Lage:

U3 Johnstraße ca. 80m entfernt

Bus Station Johnstraße/Märzstraße – Linie 10A (ca. 3 Gehminuten)

- Straßenbahn Station Johnstraße – Linie 49 (ca. 9 Gehminuten oder zwei Stationen mit dem Bus 10A)

Leopold-Mistinger-Platz

Meiselmarkt

Einkaufsmöglichkeiten (Hofer, Billa, Lidl, Bipa, DM uvm..), Fitness Studio (Fitinn) sowie Apotheken & Ärzte alles in unmittelbare Umgebung.

Die Wohnung wird derzeit tageweise vermietet bzw. auf Booking angeboten. Im Wohnungseigentumsvertrag wurde festgehalten "Die kurzfristige Vermietung der Wohnungseigentumsobjekte zu touristischen Zwecken ("AirBnB") ist – sofern gesetzlich und behördlich zulässig (insb. Wohnzone) – erlaubt. Der jeweilige Wohnungseigentümer hat alle bestehenden Gesetze und Rechtsvorschriften einzuhalten sowie allfällige behördliche Bedingungen und Auflagen auf eigene Kosten zu erfüllen."

Kaufpreis: 152.000,-

Betriebskosten: ca. 124,- Brutto (inkl. Lift, RR, Kaltwasser und Steuer)

Stromkosten: ca. 40,- monatlich

Kaufnebenkosten:

3,5% Grunderwerbsteuer

1,1% Grundbucheintragungsgebühr

3,0% Maklerhonorar 20 % MwSt.

1,5% Vertragserrichtungskosten 20 % MwSt.

Für nähere Auskünfte steht Ihnen Herr Dzakula unter 43 664 524 96 15 gerne zur Verfügung.

CatchYourHome Immobilien GmbH

iBecause home is not a place, its a feeling./iwww.catchyourhome.at

Münichreiterstraße 29/6, 1130 Wien

Telefon: 43 664 524 96 15 Email: office@cyh.attabletr

td colspan"4"Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

/td

/tr

tr

tdHeizwärmebedarf:/td td178.52 kWh/(m²a)/td

td/td

td/td

/tr

tr

tdKlasse Heizwärmebedarf:/td

tdE/td

td/td

td/td

/tr

/table

#### Flächen

Wohnfläche	30 m <sup>2</sup>
Kellerfläche	4 m²
Zimmer insgesamt	1
Badezimmer	1
Separate WCs	1
Etage	3

### Zustand & Erschließung

Baujahr	ca. 1906
Zustand	gepflegt
Bauweise	Massiv
Keller	voll unterkellert

### **Sonstiges**

|--|

### **Ausstattung**

Heizungsart	Etagenheizung
Befeuerung	Elektro
✓ Personenaufzug	✓ teilmöbliert

### **Preise**

Kaufpreis	152.000 €
Käuferprovision	3.00 %
MwStSatz	20 %

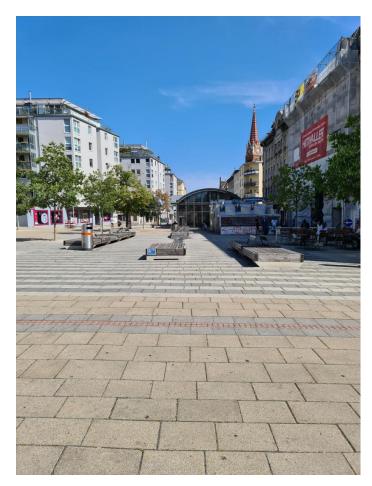
# **Energieausweis**

Energieausweis-Art	Bedarf	
HWB-Wert	178,00 kWh/(m²*a)	
HWB-Klasse	E	
Primärenergieträger	Elektro	

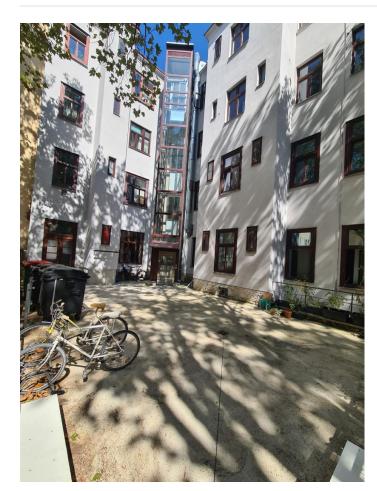
# **Impressionen**







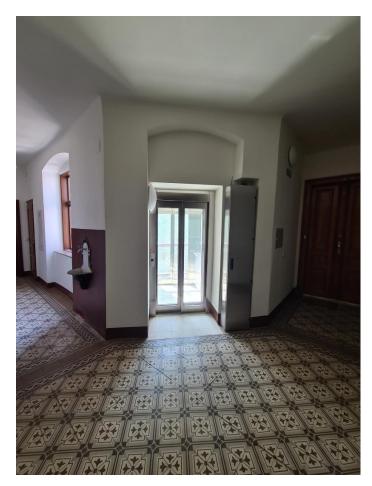
















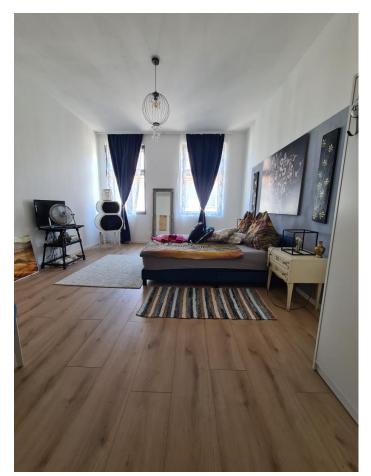




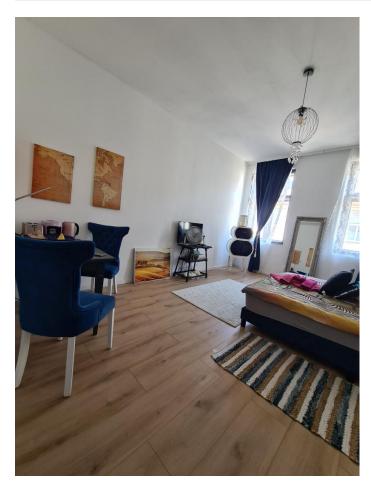














#### **Kontakt**

### Angelo Dzakula



#### Catch Your Home

Münichreiterstraße 29/6, 1130 Wien, Hietzing

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

Weitere Informationen www.cyh.at