



Neues Jahr, neues Glück - NEUJAHRSAKTION Anlage oder Eigenbedarf 2 Zimmer-Terrassen-Wohnung Keine Dachsrägen Nähe U3

¹⁰⁰/₁₀ 3723/2159

Objektnr.

 ca. 1962

Baujahr

 62 m²

Wohnfläche

 2

Zimmer

Die Immobilie

Anlage oder Eigenbedarf!

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

- Wohnnutzfläche ca. 62 m²
- Terrasse ca. 16 m²
- 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 m²

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.

Die Wohnung ist befristet vermietet!

monatliche netto Mieteinnahme: 685,- (exkl. BK & USt)

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

Münichreiterstraße 29/6, 1130 Wien
Telefon: 43 664 524 95 15

Email: office@cyh.at

td colspan="4"Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

/td

/tr

tr

tdHeizwärmebedarf:/td

td100.54 kWh/(m²a)/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	62 m²
Kellerfläche	3 m²
Zimmer insgesamt	2
Badezimmer	1
Separate WCs	1
Etage	5
Terrassen	1
Balkon-/Terrassenfläche	16 m²

Zustand & Erschließung

Baujahr	ca. 1962
Zustand	gepflegt
Keller	voll unterkellert

Sonstiges

Immobilie ist verfügbar ab	nach Vereinbarung
----------------------------	--------------------------

Ausstattung

Heizungsart	Etagenheizung
Befuerung	Gas

✓ Personenaufzug

Preise

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

Energieausweis

Energieausweis-Art	Bedarf
HWB-Wert	100,00 kWh/(m²*a)
HWB-Klasse	D
fGEE-Wert	2,87
fGEE-Klasse	E
Primärenergieträger	Gas

Impressionen



Catch Your Home

**Neues Jahr, neues Glück - NEUJAHRSAKTION Anlage oder Eigenbedarf 2 Zimmer-Terrassen-Wohnung Keine Dachschrägen
Nähe U3**

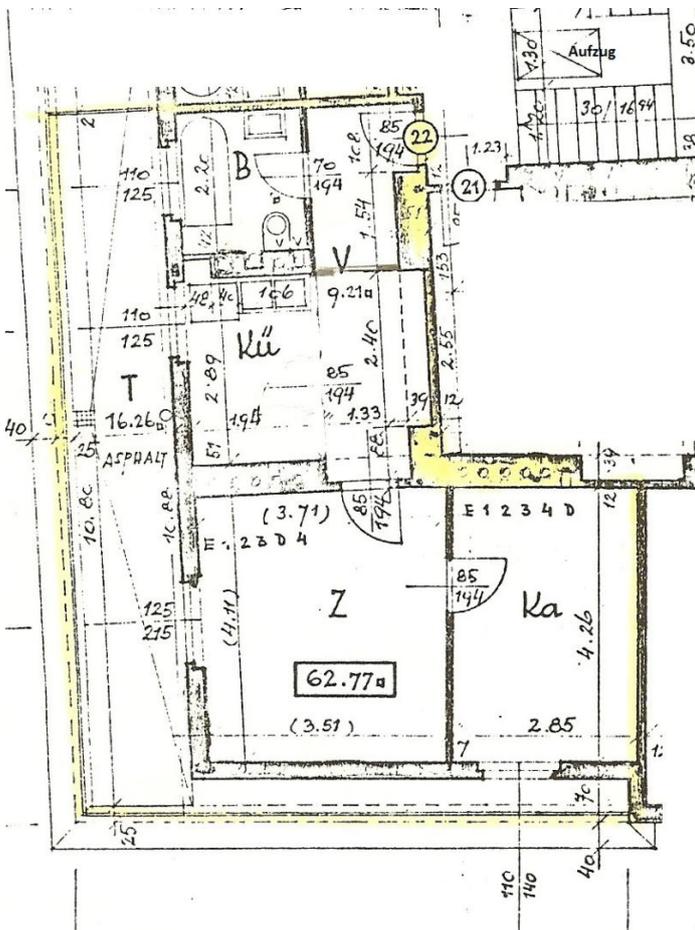




Catch Your Home

Neues Jahr, neues Glück - NEUJAHRSAKTION Anlage oder Eigenbedarf 2 Zimmer-Terrassen-Wohnung Keine Dachschrägen Nähe U3





Catch Your Home

**Neues Jahr, neues Glück - NEUJAHRSAKTION Anlage oder Eigenbedarf 2 Zimmer-Terrassen-Wohnung Keine Dachschrägen
Nähe U3**

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**