



## Voll Möbliert 2 Zimmer Wohnung Erdgeschoss Nähe Lorenz-Bayer-Park

<sup>100</sup>/<sub>04</sub> 3723/2166

Objektnr.

 ca. 1900

Baujahr

 44 m<sup>2</sup>

Wohnfläche

 2

Zimmer

## Die Immobilie

Voll möbliert & voll Ausgestattet!

Zum Verkauf gelangt eine 2 Zimmer Wohnung im Erdgeschoss in einem gepflegten Wohnhaus in guter Lage, Nähe Lorenz-Bayer-Park!

Gute Öffentliche Verkehrsanbindung!

Eckdaten:

Wohnfläche: ca. 44 m<sup>2</sup>

Stockwerk: Erdgeschoss

Heizungsart: Gasetagenheizung

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

Baujahr: ca. 1900

Aufteilung:

- Vorraum
- Wohnzimmer mit Küche (Wohnküche)
- Schlafzimmer
- Badezimmer mit Dusche, Waschbecken und Waschmaschinenanschluss (Fenster vorhanden)
- Separates WC

Infrastruktur & Lage:

Straßenbahn – Linie 2, 9, 43 & 44 ca. 100m entfernt (ca. 1 Gehminuten)

U-Bahn U6 Alserstraße ca. 4 Straßenbahnstationen entfernt

U-Bahn U3 Ottakring ca. 5 Straßenbahnstationen entfernt

S Bahn S 45 Ottakring ca. 4 Straßenbahnstationen entfernt

Autobus Linie 10A ca. 400m entfernt (ca. 5 Gehminuten)

Lorenz-Bayer-Park

Einkaufsmöglichkeiten, Fitness Studio, Banken sowie Apotheken & Ärzte alles in unmittelbare Umgebung.

Kaufpreis: 220.000,-

Betriebskosten: ca. 201,- Brutto (inkl. 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

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

Münichreiterstraße 29/6, 1130 Wien

Telefon: 43 664 524 95 15

Email: office@cyh.attable

tr

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

/td

/tr

tr

tdHeizwärmebedarf:/td

td101.6 kWh/(m²a)/td

td/td

td/td

/tr

tr

tdKlasse Heizwärmebedarf:/td

tdD/td

td/td

td/td

/tr

tr

tdFaktor Gesamtenergieeffizienz:/td

td1.77/td

td/td

td/td

/tr

tr

tdKlasse Faktor Gesamtenergieeffizienz:/td

tdD/td

td/td

td/td

/tr

/table

## Flächen

Wohnfläche	<b>44 m<sup>2</sup></b>
Kellerfläche	<b>3 m<sup>2</sup></b>
Zimmer insgesamt	<b>2</b>
Schlafzimmer	<b>1</b>
Badezimmer	<b>1</b>
Separate WCs	<b>1</b>

## Zustand & Erschließung

Baujahr	<b>ca. 1900</b>
Zustand	<b>gepflegt</b>
Keller	<b>voll unterkellert</b>

## Sonstiges

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

## Ausstattung

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

✓ vollmöbliert

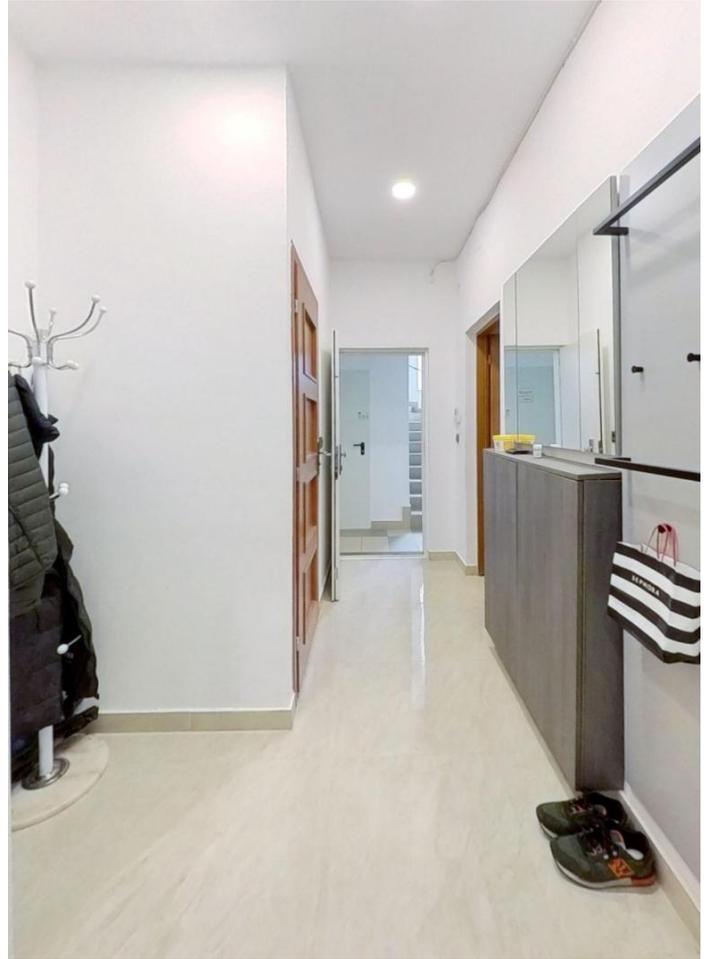
## Preise

Kaufpreis	<b>220.000 €</b>
Käuferprovision	<b>3.00 %</b>
MwSt.-Satz	<b>20 %</b>

## Energieausweis

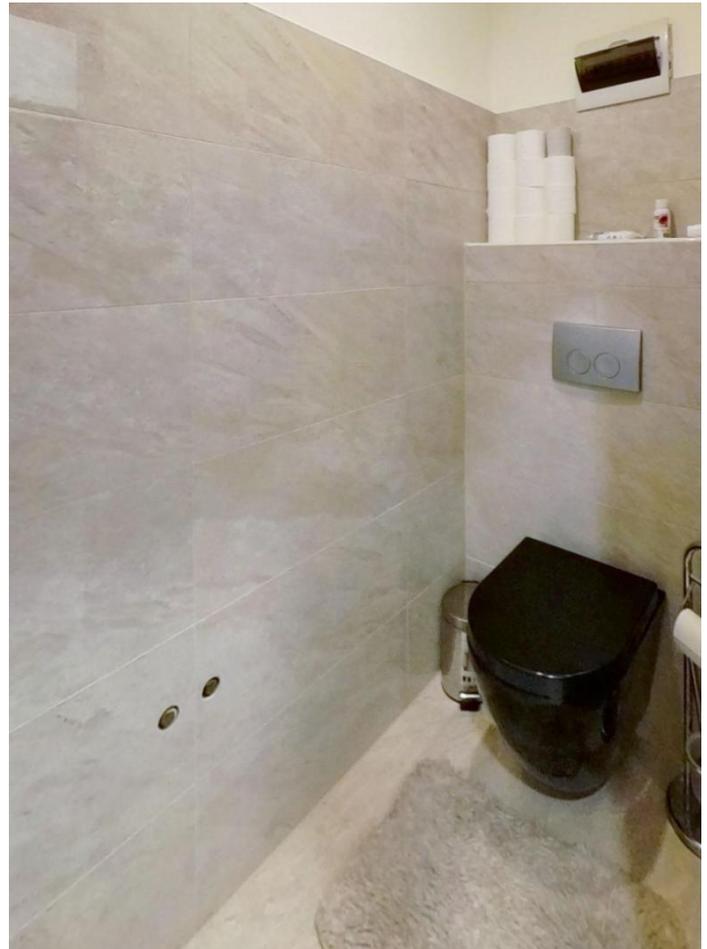
Energieausweis-Art	<b>Bedarf</b>
HWB-Wert	<b>101,00 kWh/(m<sup>2</sup>*a)</b>
HWB-Klasse	<b>D</b>
fGEE-Wert	<b>1,77</b>
fGEE-Klasse	<b>D</b>
Primärenergieträger	<b>Gas</b>

## 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**