



#0001008471

## 3 - Zimmer Eigentumswohnung mit Essplatz in Gudrunstraße zu verkaufen, sanierungsbedürftig!

1100 Wien



Purchase price: 330.000,00 €

Living Area: 87,00 m<sup>2</sup>

Rooms: 4

### YOUR CUSTODIAN



Mag. Nataliya Maystruk  
Immobilientreuhänderin (Maklerin)  
Raiffeisen Immobilien Vermittlung  
nataliya.maystruk@riv.at  
+43 664 60 517 517 39





## DESCRIPTION

Diese gemütliche und gut geschnittene Wohnung befindet sich in Gudrunstrasse in Sonnwendviertel, nur ca .5 Gehminuten von U-Bahn Station Keplerplatz und Helmut-Zilk-Park entfernt – mit sehr guter Infrastruktur und Verkehrsanbindung in der unmittelbaren Umgebung.

Das naheliegende Umfeld hat einen sehr urbanen Charakter und verfügt über eine umfassende Nahversorgung (Apotheke, Supermärkte, Bäcker, Fitnesscenter, etc.) sowie eine große Auswahl an Gastronomiebetrieben. Auch Schweizergarten sowie Schloss Belvedere sind gut erreichbar.

Die Wohnung liegt im 2.OG - mit Lift! - eines 8-geschossigen Neubauhauses aus dem Jahre 1965 – und ist sehr hell.

Geräumiges Wohnzimmer + separate Küche mit Essplatz + Badezimmer + Schlafzimmer + Kinderzimmer + großer Vorraum + Toilette + Kellerabteil  
Wohnnutzfläche ca. 87 m<sup>2</sup> + Kellerabteil ca. 4 m<sup>2</sup>.

Die Wohnung verfügt über einen sehr praktischen Grundriss, das Wohnzimmer und beide Schlafzimmer sind straßenseitig ausgerichtet und separat begehbar.

Beheizt wird die Wohnung mit Hauszentralheizung.

Hier können Sie die Vorzüge einer sehr guten Infrastruktur in der naheliegenden Umgebung nutzen.

Raiffeisen Immobilien ist exklusiv mit der Vermittlung beauftragt.

Liegenschaft:

### SEHR GUTE RAUMAUFTEILUNG:

- + geräumiger Vorraum
- + großzügiger heller Wohnraum
- + separate Küche mit Essplatz
- + Schlafzimmer
- + Kinderzimmer/ Büro
- + Badezimmer mit Badewanne
- + separate Toilette
- + nützliches Kellerabteil



Kaufpreis lastenfrei: € 330.000,-  
zuzüglich Kaufnebenkosten.

Nebenkosten bei Kaufvertrag:

3% Maklerhonorar (Bemessungsgrundlage Kaufpreis netto) zzgl. 20% USt

3,5% Grunderwerbsteuer (Basis Kaufpreis brutto)

1,1% Grundbuchseintragungsgebühr (Basis Kaufpreis brutto)

Kosten der Vertragserrichtung und grundbücherlichen Durchführung nach Vereinbarung(auf Basis Tarifordnung des jeweiligen Urkundenerrichters).

Für weitere Informationen sowie Vereinbarung eines Besichtigungstermins steht Ihnen Frau Nataliya Maystruk unter der Mobilnummer 0664 / 60 517 517 39 oder per Email an [nataliya.maystruk@riv.at](mailto:nataliya.maystruk@riv.at) gerne zur Verfügung.

\*\*\* Aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer ersuchen wir um Verständnis, dass nur Anfragen mit vollständigem Namen, Adresse und Telefonnummer bearbeitet werden können! \*\*\*



## FITTINGS AND PROPERTIES

### PROPERTIES



Category	Flat
Usage Type	Living
Sales Type	Buy
Form of ownership	Condominium
Year of construction	1965
Construction status	Finished

### AREAS

Living Area ca. 87 sqm

### ENERGY CERTIFICATE

#### *Available*

Energy Certificate Date	09.06.2019
Valid until	08.06.2029
HWB-Value (KWh/m <sup>2</sup> /a)	137,90
HWB Class	 D
fGEE Value	2,03
fGEE Class	 D

### SEGMENTATION

Total Rooms	4
Bathrooms	1
Toilets	1
Bedrooms	2

### FEATURES

Location	South-West	Age	New Building
Connections	Internet Connection, TV, Cable	Floor	Flagstone, Carpet, Parquet
Furnished	Partially furnished	Sanitation	Bathtub
Kitchen	Kitchenette	Other	Shared Flat



## PRICES AND FINANCIAL INFORMATION

### BASE PRICES

Unit Buy Price	330.000,00 €
----------------	--------------

### RUNNING COSTS

Running costs	237,88 € incl. 10% VAT
---------------	------------------------

Repair Costs	87,37 € incl. VAT
--------------	-------------------

Heating Costs	111,50 € incl. 20% VAT
---------------	------------------------

Warmwater	43,80 € incl. 10% VAT
-----------	-----------------------

### TOTAL

Total Running Costs	480,55 € incl. VAT
---------------------	--------------------

Total buy price	330.000,00 €
-----------------	--------------

Commission Buy	3% plus 20% VAT
----------------	-----------------

### SIDECOSTS

Purchase tax percent	3,5%
----------------------	------

Land register entry percent	1,1%
-----------------------------	------

### FINANCIAL INFORMATION

Reserve Status	394.722,13 €
----------------	--------------

Reserve Deadline	07.05.2024
------------------	------------



## INFRASTRUCTURE AND SURROUNDING

Die Wohnung befindet sich in zentraler Lage nur 3 Gehminuten von der U1 Station "Keplerplatz" entfernt.

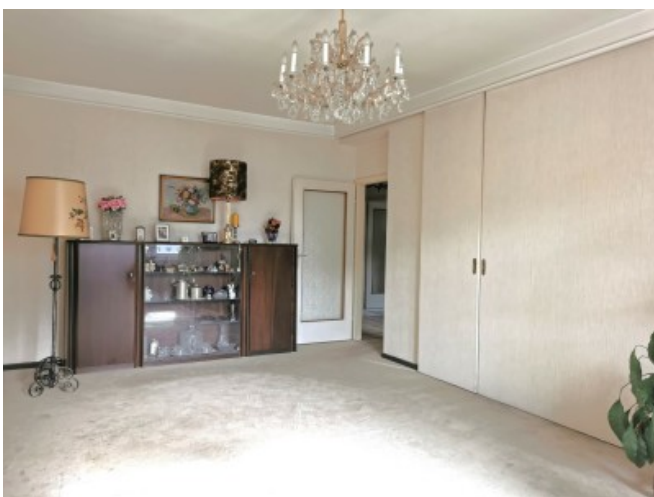
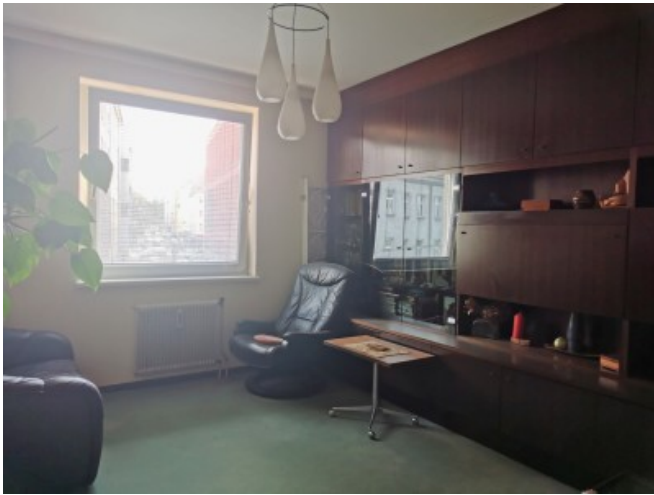
Alle Infrastruktureinrichtungen, Einkaufs- und Freizeitmöglichkeiten sowie Gastronomielokale sind in geringer Entfernung vorhanden.

Die Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel ist als gut zu bezeichnen. In nur wenigen Stopps ist man in der Innenstadt. Der nahe gelegene Hauptbahnhof bietet jede Menge Möglichkeiten für den Nah- und Fernverkehr.



GALLERY





LINKS AND DOWNLOADS







[More information](#)

[EA](#)

