

## Sehr gepflegte Familienwohnung in zentraler Lage



<b>Objektart:</b>	Eigentumswohnung	<b>Bezugstermin:</b>	ab sofort
<b>Adresse:</b>	Brigittagasse 11/2/9 1200 Wien	<b>Kaufpreis:</b>	€ 449.000,-
<b>Zustand:</b>	Sehr gut	<b>Provision:</b>	3% + USt
<b>Wohnfläche:</b>	90,74 m <sup>2</sup>	<b>Heizung:</b>	Gaszentralheizung

### Ihre Ansprechpartnerinnen:



Mag. Julia Babler

+43 676 49 48 789  
[julia@babler-immobilien.at](mailto:julia@babler-immobilien.at)



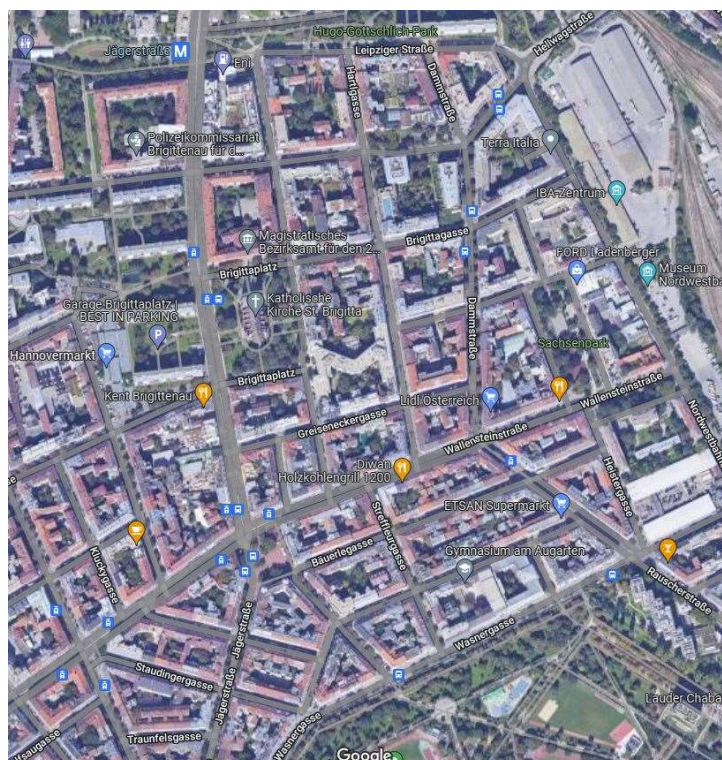
Andrea Laschober, MBA

+43 664 542 19 06  
[andrea.laschober@babler-immobilien.at](mailto:andrea.laschober@babler-immobilien.at)

## Lage und Objektbeschreibung:

Das Mehrparteienhaus befindet sich in zentraler Lage im 20. Wiener Gemeindebezirk in der Nähe vom grünen Augarten.

- Die gesamte Liegenschaft umfasst 28 Wohnungen auf in Summe 7 Stockwerken.
- Eine Bushaltestelle der Linie 5A befindet sich 100 m von der Liegenschaft entfernt. Die Straßenbahnlinie 5 ist in 5 Gehminuten erreichbar, die U-Bahn U6 in 6 Minuten.
- Kindergarten, Volksschule und Gymnasium sowie eine HTL befinden sich in unmittelbarer Nähe.
- Zum Augarten, einem bedeutenden öffentlichen Grünraum in Wien, gelangt man zu Fuß in nur 8 Minuten. Der grüne Prater ist mit der Straßenbahnlinie 5 schnell erreichbar.
- Sämtliche Infrastruktur wie Supermarkt, Apotheke, Gastronomie und Handel sind in unmittelbarer Nähe. Das Einkaufszentrum Millennium Tower mit Handel, Gastronomie sowie Entertainment wie Kino etc. ist mit dem Bus in nur 5 Stationen erreichbar.



Die Wohnungen sind südlich ausgerichtet und gewähren dadurch eine ganztägige Sonneneinstrahlung. Das Haus wurde im Jahr 2008 thermisch saniert, die ehemalige Hausbesorgerwohnung im Erdgeschoss wurde an eine Psychologin vermietet.

Die Liegenschaft verfügt über die folgenden **allgemeinen Bereiche**:

- Müllraum beleuchtet und regensicher durch das Haus erreichbar
- Absperrbarer Kinderwagen- sowie Fahrradraum
- Grüner Innenhof zur Nutzung durch alle Bewohner
- Waschküche
- Sauna

## Die Wohnung:

Die Wohnung **Top 9** befindet sich im 2. Obergeschoss des Mehrfamilienhauses mit 28 Wohnungen und verfügt über 4 Zimmer auf 90,74 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Zusätzlich wird ein Kellerabteil (1,80 m<sup>2</sup>) als Zubehör mitverkauft. Ein Parkplatz in der Tiefgarage kann mit der Wohnung mitangemietet werden.

Die Wohnung verfügt über ein geräumiges Vorzimmer, ein Wohnzimmer mit 22,63 m<sup>2</sup> Wohnfläche, eine abgetrennte modern ausgestattete Küche mit 7,88 m<sup>2</sup>, zwei nahezu gleich große Zimmer mit jeweils ca. 11,10 m<sup>2</sup> und ein großes Schlafzimmer mit 17,17m<sup>2</sup>. Zusätzlich verfügt die Wohnung über einen praktischen Abstellraum sowie ein Badezimmer mit Badewanne und ein getrenntes neu verflieses WC.

Ausstattung der Wohnung:

- Gaszentralheizung
- Fußboden im Wohn- / Schlafzimmerbereichen mit Parkettboden ausgestattet
- Neue, moderne Einbauküche mit Elektrogeräten
- Badezimmer mit Badewanne und Waschmaschinenanschluss
- Getrenntes WC mit Handwaschbecken
- Beschattung mit geschäumten Außen-Aluminiumrollos
- Alle Wohnräume sind mit Kunststoff-Marken-Fenstern bestückt
- Abstellraum mit Regalen
- Absperrbares Kellerabteil mit Regalen

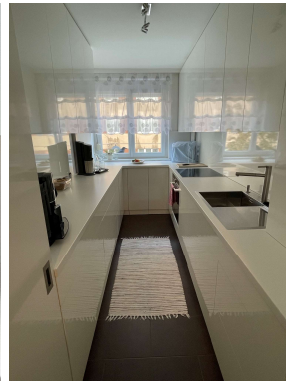
Die Wohnung kann teilmöbliert übernommen werden.

## Impressionen:

### Wohnzimmer und Essbereich



### Küche



### Schlafzimmer



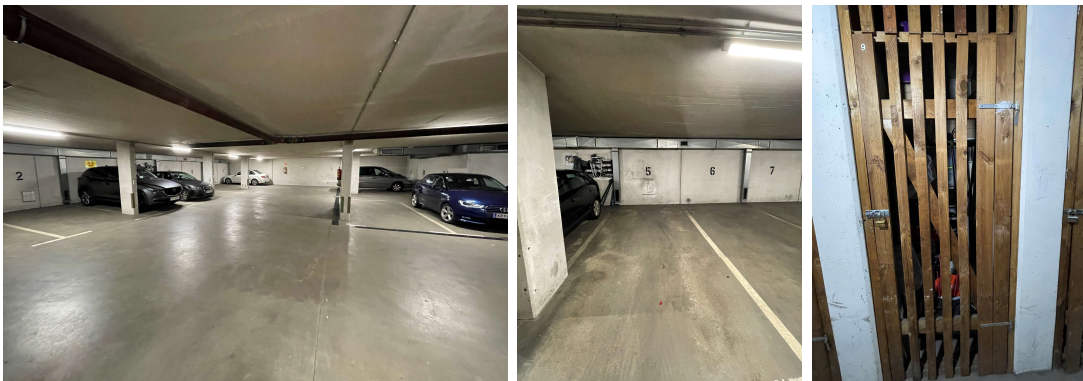
### Zimmer 1 und Zimmer 2



### Vorraum, WC, Badezimmer



### Garage, Kellerabteil



## Kaufpreis:

Der **Kaufpreis** der Wohnung Top 9 beträgt € 449.000,- netto.

## Betriebskosten:

Das monatliche Akonto für die **Betriebskosten** beträgt für diese Wohnung aktuell € 401,40 brutto. Dies inkludiert die Hausbetriebskosten, das Akonto der Heiz- & Warmwasserkosten, die Betriebskosten für den Garagenplatz sowie die Rücklage.

## Energieausweis:

**HWB<sub>SK</sub>** 36,4 B

**f<sub>GEE</sub>** 17,75 C

## Nebenkosteninformation:

Die Babler Immobilientreuhand GmbH ist exklusiv mit dem Verkauf der in dieser Verkaufsunterlage beschriebenen Immobilie von Seiten der Liegenschaftseigentümer betraut worden.

Im Fall eines positiven Verkaufsabschlusses wird der Käuferin / dem Käufer nach Erhalt des von der Käuferin / dem Käufer gelegten und vom Verkäufer rechtsverbindlich gegengezeichneten Kaufanbits eine Vermittlungsprovision in Höhe von 3% des Kaufpreises + Umsatzsteuer mit einem Zahlungsziel von 14 Tagen in Rechnung gestellt.

Die Käuferin / der Käufer hat neben der oben angeführten Vermittlungsprovision mit Basis Kaufpreis weiter mit 3,5% Grunderwerbsteuer, 1,1% Eintragungsgebühr in das Grundbuch, ca. 1,5% + Ust Vertragserrichtung, Beglaubigung der Unterschriften am Kaufvertrag und sonstige Barauslagen, die zur Eintragung des Eigentumsrechtes führen, zu rechnen.

Die in dieser Verkaufsunterlage angeführten Liegenschaftsdaten wurden aus den von den Liegenschaftseigentümern zur Verfügung gestellten Plänen und Unterlagen entnommen.

Es wird von Seiten der Babler Immobilientreuhand GmbH keine Gewähr für diese Informationen übernommen.

Mit diesem Exposé wird die Nebenkostenübersicht des Fachverbands der Immobilien- und Vermögenstreuhand der Wirtschaftskammer Österreich übergeben.

Wohnungsplan:

