

**HELLE  
2-ZIMMER-WOHNUNG  
MIT LIFT DIREKT BEI U1  
REUMANNPLATZ**

Objekt: PQ-114 | Laaer Berg Straße 2 |  
1100 Wien, Favoriten / Favoriten | 265.000,00 €



## Objektdaten

<b>ImmoNr.</b>	PQ-114	<b>Kaufpreis</b>	265.000,00 €
<b>Boden</b>	Fliesen, Kunststoffboden	<b>Betriebskosten</b>	350,00 €
<b>Befeuerung</b>	Gas	<b>Mtl. Kosten (exkl. USt)</b>	350,00 €
<b>Küche</b>	Einbauküche	<b>Provision</b>	3 % zzgl. 20% USt.
<b>Fahrstuhl</b>	Personenaufzug	<b>Objektart</b>	Wohnung
<b>Gäste WC</b>	Ja	<b>Nutzungsart</b>	Wohnen
<b>Wohnfläche</b>	67 m <sup>2</sup>	<b>Vermarktungsart</b>	Kauf
<b>Anzahl Zimmer</b>	2	<b>Verfügbar ab</b>	sofort
<b>Anzahl Schlafzimmer</b>	1	<b>Zustand</b>	Gepflegt
<b>Anzahl Badezimmer</b>	1	<b>HWB</b>	101 kWh/(m <sup>2</sup> a)
<b>Anzahl sep. WC</b>	1	<b>Klasse HWB</b>	B
<b>PLZ</b>	1100	<b>fGEE</b>	1,16
<b>Ort</b>	Wien, Favoriten / Favoriten	<b>Klasse fGEE</b>	C

## Beschreibung

Diese helle und gut geschnittene 2-Zimmer-Wohnung befindet sich im 10. Wiener Gemeindebezirk Favoriten und überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung sowie ihre ausgezeichnete Lage.

Die Wohnung verfügt über ein Badezimmer mit Dusche und Waschmaschinenanschluss, eine separate Toilette sowie eine vollwertige Einbauküche inklusive Speisekammer. Die Wohnung wurde 2014 komplett saniert und befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand.

Ein Kellerabteil ist im Angebot inkludiert. Die Wohnung liegt im 1. Stock und ist komfortabel mit dem Lift erreichbar.

Die U-Bahn-Station Reumannplatz befindet sich direkt gegenüber auf der Straßenseite, wodurch eine optimale Anbindung an den öffentlichen Verkehr gewährleistet ist.

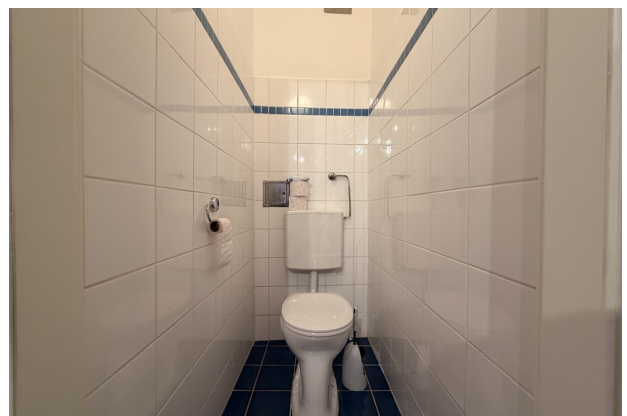
## Lage

Die Wohnung befindet sich in zentraler Lage im 10. Wiener Gemeindebezirk Favoriten, direkt gegenüber dem Amalienbad. Die U1-Station Reumannplatz liegt unmittelbar auf der gegenüberliegenden Straßenseite und bietet eine hervorragende Anbindung an die Wiener Innenstadt.

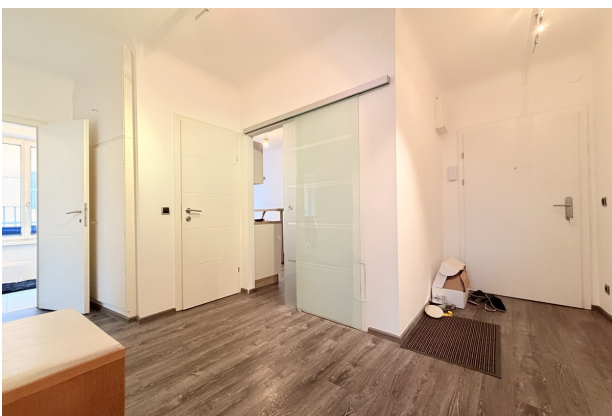
In der unmittelbaren Umgebung finden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés, Apotheken sowie Ärzte. Der Reumannplatz als wichtiger Verkehrsknotenpunkt garantiert eine optimale Infrastruktur und hohe Lebensqualität.

Objektfotos





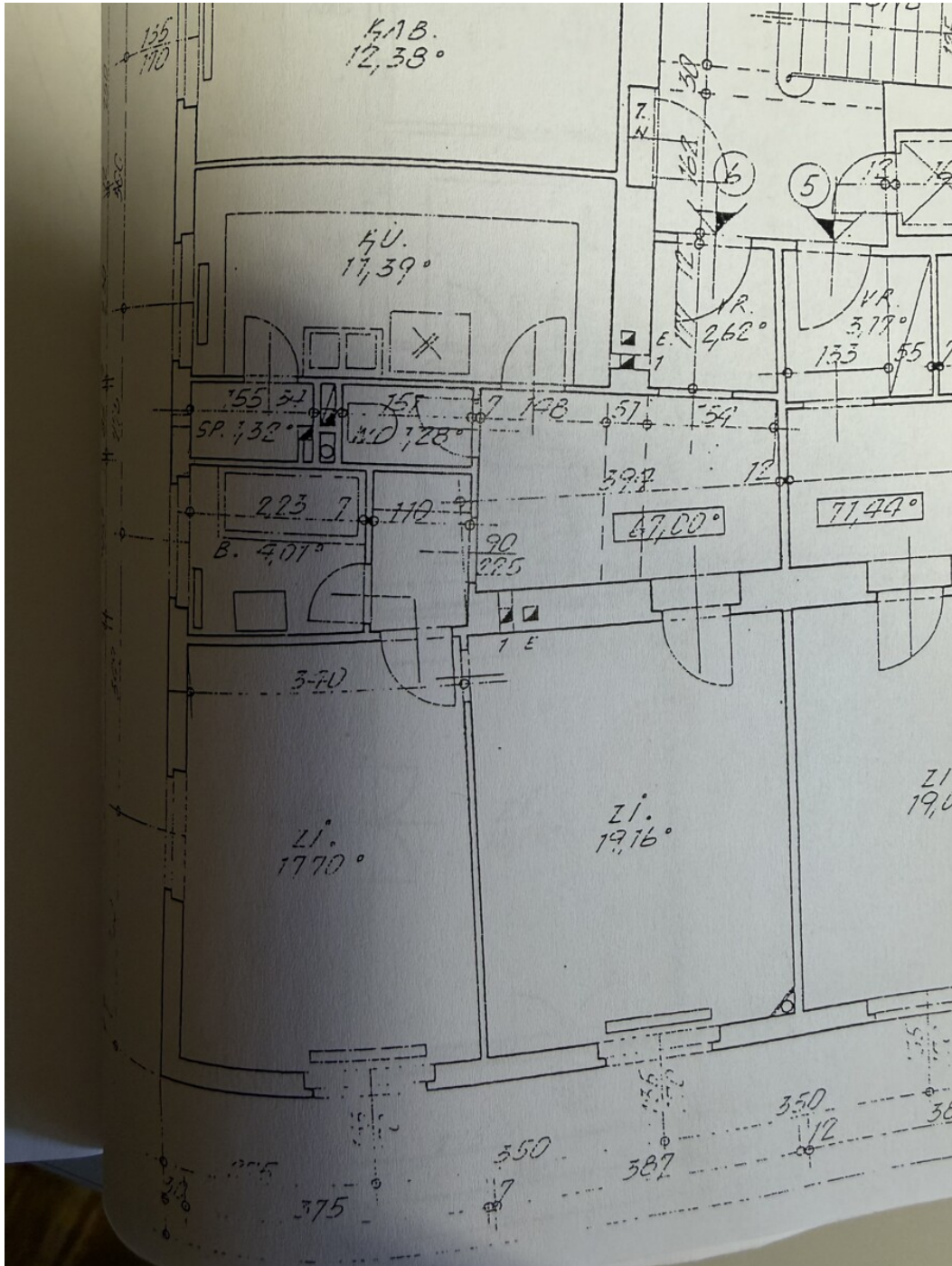
# Quantschnig.immo





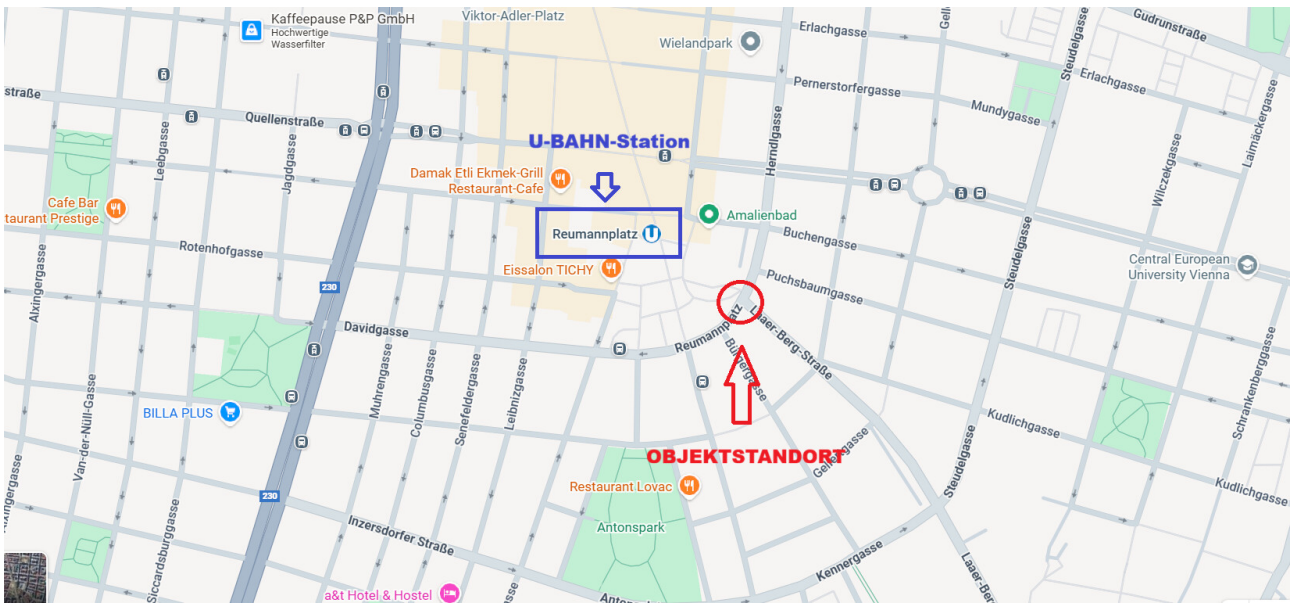
## Grundriss

### Grundrissplan



## Lageplan

Lage



# Quantschnig.immo

Ihr Ansprechpartner



Herr Patrick Quantschnig  
Quantschnig Immobilien  
Koschatstraße 22  
9020 Klagenfurt am Wörthersee  
Telefon: +43 660 8131452

E-Mail: [office@quantschnig.immo](mailto:office@quantschnig.immo)

# Nebenkostenübersicht bei Kaufverträgen

Entsprechend dem bestehenden Geschäftsgebrauch kann der Makler als Doppelmakler tätig sein. Der Makler kann auch mit dem zu vermittelnden Dritten in einem familiären oder wirtschaftlichen Naheverhältnis stehen.

- 3,5 % Grunderwerbssteuer vom Wert der Gegenleistung (Ermäßigung oder Befreiung in Sonderfällen möglich)
- 1,1 % Grundbuchseintragungsgebühr (Eigentumsrecht)
- Kosten der Vertragseinrichtung und grundbücherlichen Durchführung nach Vereinbarung im Rahmen der Tarifordnung des jeweiligen Urkundenerrichters sowie Barauslagen z.B. für Beglaubigungen, Verwaltungsabgaben (Magistrate und Bezirkshauptmannschaften) und Grundbuchgesuche (elektronische übermittelte Gesuche € 44, sonst € 62).
- Verfahrenskosten und Verwaltungsabgaben für Grundverkehrsverfahren (länderweise unterschiedlich)
- Förderungsdarlehen bei Wohnungseigentumsobjekten und Eigenheimen durch den Erwerber: Der Erwerber hat keinen Rechtsanspruch auf Übernahme eines Förderungsdarlehens.
- Allfällige Anliegerleistungen laut Vorschreibung der Gemeinde (Aufschließung und Kosten der Baureifmachung des Grundstückes) sowie Anschlussgebühren und -kosten (Wasser, Kanal, Strom, Gas, Telefon etc.)
- Vermittlungsprovision (gesetzlich vorgesehene Höchstprovision)

(a) bei Kauf, Verkauf oder Tausch von

- Liegenschaften oder Liegenschaftsanteilen • Unternehmen aller Art
- Abgeltung für Superädifikate auf einem Grundstück jeweils bei einem Wert

bis € 36.336 4 % zzgl. 20% Umsatzsteuer von € 36.336 bis € 48.448 pauschal € 1.453,- zzgl. 20% Umsatzsteuer

über € 48.448

3 % zzgl. 20 % Umsatzsteuer

(b) bei Optionen: 50 % der Provision gem. Punkt 7. (a), welche im Fall des Kaufes durch d