

# Stadtwohnung in perfekter Stadtlage



Nähe Europagymnasium – ruhige Seitenstrasse

Diese komfortable Wohnung liegt in einer ruhigen Strasse in der Nähe des Europagymnasiums. Sie ist im 3. Obergeschoß situiert und mit einem Lift von der Halbtage erreichbar. Sie ist nicht barrierefrei. Die Wohnung ist nach Osten und Westen ausgerichtet. Ein kleiner Balkon nach Westen bietet Ruhe und Sonne.

Die Aufteilung der Wohnung ist grosszügig gestaltet. Im Eingangsbereich bietet ein geräumiger, gefliester Flur den Zugang zu einer Wohnküche nach Osten und dem Wohnzimmer mit Holzparkett nach Westen. Im hinteren Bereich sind ein Schlafzimmer nach Osten, weiters eine Toilette und ein Badezimmer nach Osten. Ein weiteres Schlafzimmer nach Westen ist mit Fliesenboden und Zwischenwand ausgestattet. Es eignet sich gut als Schrankraum oder Arbeitszimmer. Ein Abstellraum ist am Ende der Diele vorhanden.

In der Wohnung sind kleinere Fertigstellungsarbeiten notwendig. Das Badezimmer wurde umgebaut und neu verfliesst, es fehlen noch Armaturen und Waschbeckenmontage, die Küche ist nur teilmöbliert. Ein ca. 5 m<sup>2</sup> großes Kellerabteil gehört zur Wohnung.

Die Anlage bietet im Innenhof Parkplätze zur Anmietung.

**Fakten:**

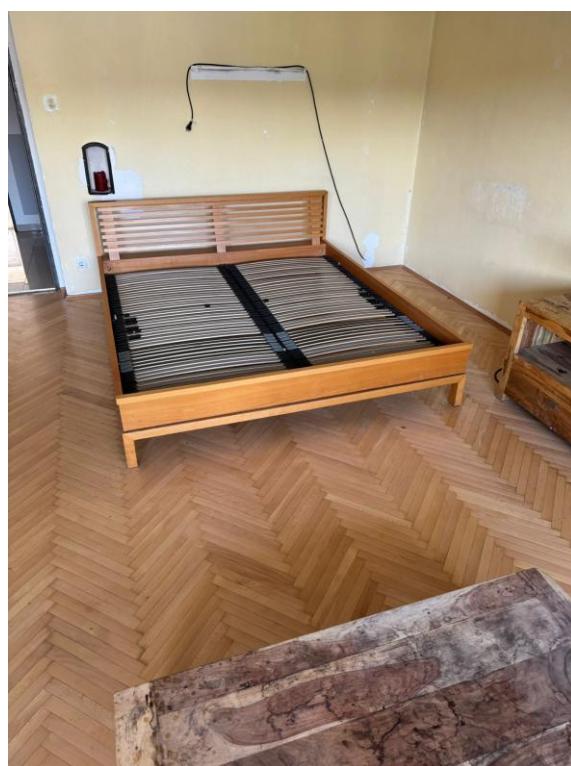
Baujahr:	1969 – Sanierung 2000
Größe:	ca. 103,60m <sup>2</sup> + 4,27m <sup>2</sup> Balkon
Zimmer:	2 Schlafzimmer, ein Wohnzimmer, eine Wohnküche

**Ausstattung:**

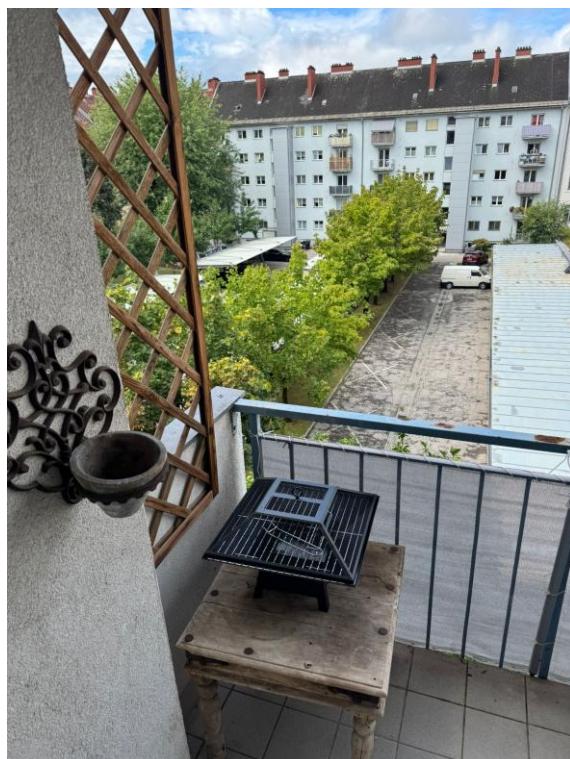
Heizung:	Fernwärme
Fassade:	1998-2000 erneuert
Böden:	Holzparkett, Fliesen
Küche:	Oberschränke sind vorhanden. Es gibt keine Elektrogeräte
Sanitär:	Badezimmer mit Dusche zur Fertigstellung, WC getrennt
Stock:	3. OG, Lift vom Halbstock
Betriebskosten:	€ 450,19 inkl. Warmwasser und Heizung und Rücklage

Heizwärmeverbrauch: HWB: 42 kWh/a, fGEE-RK: 1,03

**Kaufpreis: € 319.000,-**



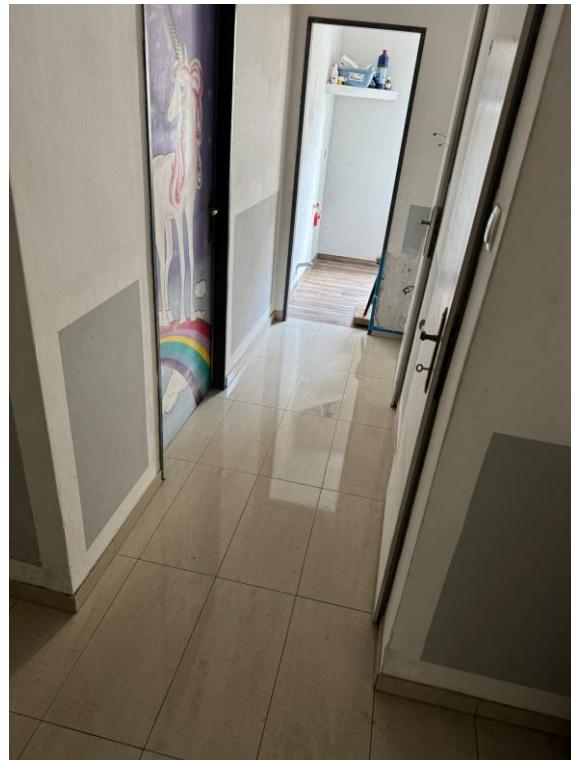
Wohnzimmer mit Balkon und Ausblick West





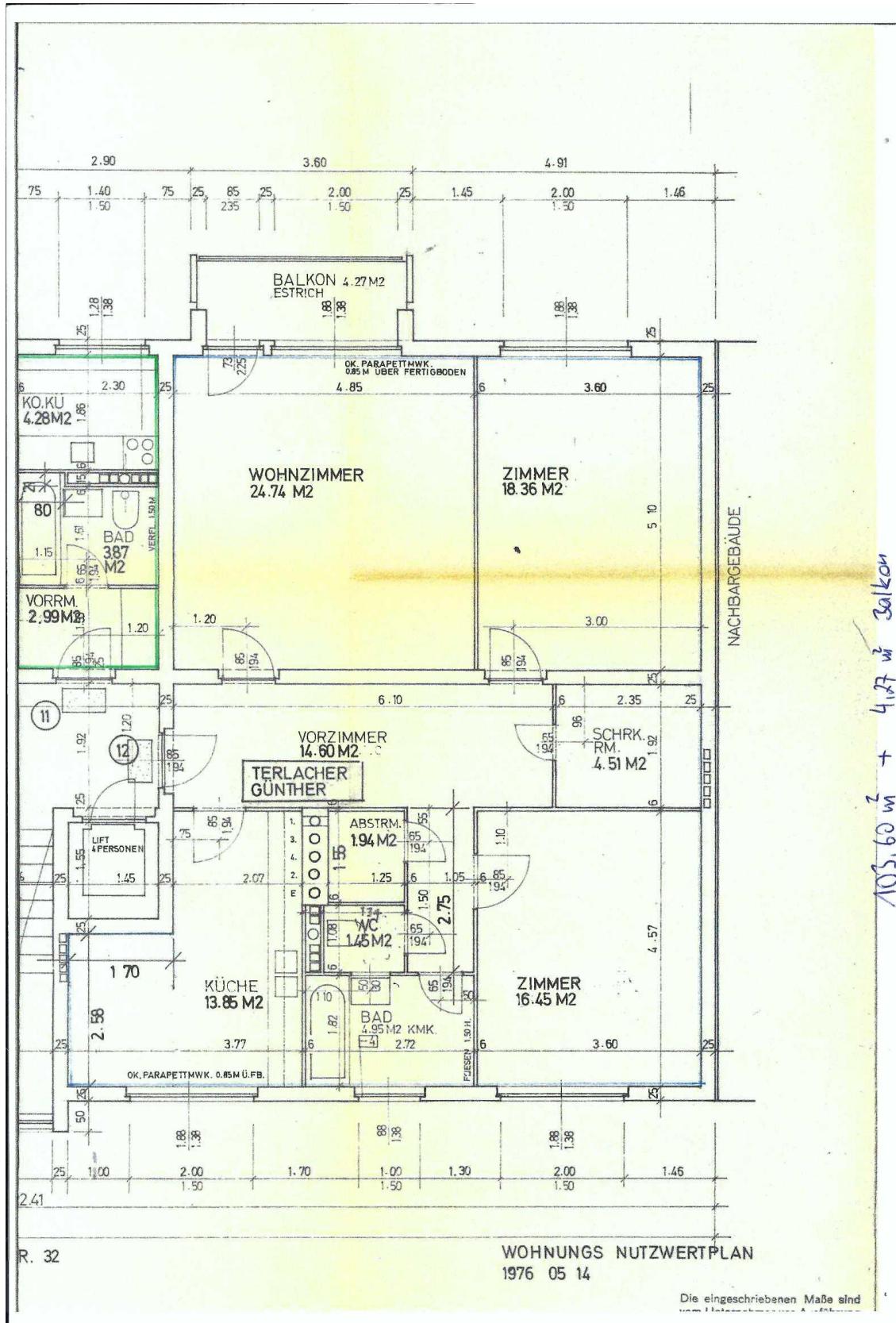
Balkon und Wohnküche





Flur Eingang – Kinderzimmer und Badezimmer





**Wichtige Information:**

Wir sind allein beauftragt, den Verkauf der Liegenschaft zu vermitteln.

Die gemachten Angaben haben wir nach bestem Wissen erstellt. Eine Überprüfung der vorgelegten Daten auf Vollständigkeit und Richtigkeit wurde nicht vorgenommen. Für Angaben Dritter können wir keine Haftung hinsichtlich der Richtigkeit übernehmen.

Technische Anlagen sind nicht auf ihre Funktionsfähigkeit geprüft!

Die Weitergabe dieses Angebots ist nur mit unserer ausdrücklichen schriftlichen Genehmigung zulässig. Wir bitten Sie auch, von Direktkontakten abzusehen, da dies zu Schadensersatzforderungen führen könnte.

Das Angebot ist freibleibend und unverbindlich. Irrtümer und Änderungen sind vorbehalten.

Für Fragen und Besichtigungen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Ihre Irene Pade, MSc

*Die Informationen betreffend neuer Verbraucherregeln und dem Widerrufsrecht entnehmen Sie bitte aus der nächsten Seite.*

*Wenn Sie diesbezüglich Fragen haben, erklären wir Ihnen gerne die Hintergründe!  
Rufen Sie uns einfach an!*

**Kontakt - Irene Pade, MSc - Tel 0664-2132207**

Nebenkostenübersicht:      ■ Grunderwerbsteuer 3,5 %      ■ Grundbucheintragungsgebühr 1,1%  
                                  ■ Vermittlungsprovision 3 % + 20 % Ust.      ■ Vertragserrichtungskosten ca. 2 %

## Neue Verbraucherrechte-Richtlinien

### Information § 11 FAGG Fern- und Auswärtsgeschäfte - Gesetz

Seit 13.06.2014 gilt das neue „Verbraucherrechte-Richtlinie-Umsetzungsgesetz-VRUG“.

Das neue Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz betrifft alle Verträge, die außerhalb der Geschäftsräume des Unternehmers geschlossen werden. Sobald ein Interessent eine Anfrage sendet, oder auf ein Inserat hin anruft, entsteht bereits ein mündlicher Maklervertrag.

**Was bedeutet das nun für Sie als Immobiliensuchender und natürlich auch für uns als Makler?**

**Der Verbraucher (Interessent) kann von einem Fernabsatzvertrag oder einem Außer-Geschäftsraum-Vertrag binnen 14 Tagen ohne Angabe von Gründen von der Dienstleistung des Maklers zurücktreten.**

Wenn wir als Makler vor Ablauf der vierzehntägigen Rücktrittsfrist vorzeitig tätig werden sollen (z.B. Übermittlung von Detailinformationen, Vereinbarung eines Besichtigungs-terms), bedarf es einer ausdrücklichen Aufforderung durch den Interessenten, der damit - bei vollständiger Vertragserfüllung innerhalb dieser Frist – sein Rücktrittsrecht verliert.

### WIDERRUFSFORMULAR RÜCKTRITTSRECHT

Der Interessent wurde über das Konsumentenschutzgesetz, insbesondere über das neue Rücktrittsrecht informiert.

Hiermit erteile ich Immobilien Pade den Auftrag sofort für mich tätig zu werden und verzichte ausdrücklich auf mein 14-tägliches Rücktrittsrecht !

Name:

---

–

Adresse:

---

Datum \_\_\_\_\_ Unterschrift:

---