



Oesterreich.Immobilien

Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 142159

erstellt am : 05.04.2025

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 415000€

Straße:

1170 Wien

Wien Österreich

Kontaktinformationen:

Thomas Breuss

Tel:

t.breuss@tb-real.at

Wohnfläche: 100m²

Große Eigentumswohnung mit 2 Balkonen, Tiefgaragenplatz, Sauna und Aussenpool zu verkaufen



Verkauft wird eine gut aufgeteilte 4-Zimmer Neubauwohnung im 2.Liftstock mit 2 großen Balkonen. Von der Endstelle der Straßenbahnlinie 43 sind es ca.200 Meter zu der kleinen Wohnhausanlage, welche etwas von der Straße rückgesetzt direkt an den Neuwaldeggpark grenzt. Herrlicher Waldblick vom großen südseitigen Balkon!

Die Wohnung ist renovierungsbedürftig, jedoch mit hochwertigem Parkettboden ausgestattet. Im Haus wurde eine Sauna sowie ein Aussenpool zur Allgemeinnutzung errichtet. Ein wirklich großes Kellerabteil sowie ein Tiefgaragen Kfz- Stellplatz im Eigentum runden das

Angebot ab.

AUSSTATTUNG:

100 m² Wohnfläche plus 2 Balkone mit in Summe 21,6 m²
großer Wohn-Essbereich mit Durchreiche zur Küche
3 Schlafzimmer, davon 2 mit Zugang zum Balkon nordseitig
Bad mit Badewanne und Fenster
WC
großes Kellerabteil
Lift
Kinderwagen- und Fahrradabstellraum
ideale Ausrichtung Nord-Süd
1 Kfz Tiefgaragenplatz (Nr.1)

Die Wohnanlage wurde 1972 errichtet, die Wohnung ist renovierungsbedürftig:

- * Fenster und 1 Balkontüre sollten getauscht werden
- * Wände verspachteln und neu streichen
- * Bad und Küche neu

Raumwärme, als auch Warmwasser wird durch eine Gas Zentralheizung mit einer Dauerleistung von 46,29 kW aufbereitet (Brennwertgerät / Kessel mit Gebläseunterstützung)

Infos der Hausverwaltung: Vorschreibung ab 01.06.2023

- * Instandhaltung 189,70 ?
- * Betriebskosten: 197,95 ?
- * Lift: 32,99 ?
- * Heizung : 28,59 ?
- * Warmwasser: 24,49 ?

Netto 473,72 ?

+ 10% USt von 255,43 ? = 25,54 ?

+ 20% USt von 28,59 ? = 5,72 ?

Brutto: 504,98?

Höhe Rücklagen Ende 2024: ca. 133.000,-?

Einkaufen: SPAR Supermarkt, Apotheke Neuwaldegg, Restaurants, Kaffeehäuser

Schule: AMAVIDA International Montessori School Vienna

Freizeitaktivitäten:

Stadtwanderwege Wienerwald - Schwarzenbergpark - Schloss Neuwaldegg - Weinberge - Heurige
- Hanselteich - Mountainbiken - Kletterhalle - Sportzentrum Marswiese

Hinweis: Die in diesem Inserat angegebenen Informationen dienen nur der allgemeinen Information und können Änderungen unterliegen. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig. Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.000m Apotheke <500m Klinik <2.500m Krankenhaus <2.000m Kinder
& Schulen
Schule <2.000m Kindergarten <1.000m Universität
<2.000m Höhere Schule <3.500m Nahversorgung
Supermarkt <500m Bäckerei
<1.000m Einkaufszentrum <2.500m Sonstige
Geldautomat <2.500m Bank
<2.500m Post <500m Polizei <3.000m Verkehr
Bus <500m Straßenbahn
<500m U-Bahn <3.000m Bahnhof <3.000m Autobahnanschluss
<6.000m Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Eckdaten

Wohnfläche: 100m²

Zimmer: 4

Bäder: 1

Nutzungsart: Privatimmobilie

Heizungsart: Zentral

Befeuerung: Gas,

hwbwert: 90.1m²

hwbklasse: Cm²

fgeewert: 2.04m²

fgeeklasse: Dm²

Preisinformationen

Kaufpreis: 415000€

Kontaktinformationen

Vorname: Thomas

Nachname: Breuss

E-Mail: t.breuss@tb-real.at