



Oesterreich.Immobilien
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 5138

erstellt am : 05.09.2023

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 469000€

Straße:

1210 Wien

Wien Österreich

Kontaktinformationen:

Pia Zobok

Tel: +43 660 2527118

pia.zobok@kaltenegger-real.at

Wohnfläche: 102.73m²

Im Herzen von Strebersdorf: Maisonette mit 2 Loggien nahe dem Marchfeldkanal



Diese traumhafte neuwertige ca. 102,73 m² große Eigentumswohnung im Herzen von Strebersdorf, im 21. Bezirk, bietet neben einem großzügig hellen Wohn-, und Essbereich 2 Loggien mit jeweils ca. 7,72 m², die zur Entspannung einladen und atemberaubende Sonnenuntergänge garantieren.

Eine Besonderheit: Ein perfekt durchdachtes Raumkonzept und großzügige Fensterflächen mit Blick in den ruhigen Innenhof schaffen eine einzigartige Atmosphäre.

Raumaufteilung Wohnung: Grundrissplan liegt bei

Obergeschoss (OG)

Vorraum ca. 5,38 m²

WC mit Handwaschbecken ca. 1,54 m²

Wohnküche ca. 42,94 m²

+ Loggia ca. 7,72 m²

Untergeschoss (UG)

Vorraum ca. 6,51 m²

Abstellraum ca. 3,82 m²

Abstellraum (offen) ca. 2,63 m²

WC ca. 1,06 m²

Badezimmer ca. 4,93 m²

Zimmer 1 ca. 13,70 m²

Zimmer 2 ca. 10,08 m²

Zimmer 3 ca. 10,14 m²

+ Loggia ca. 7,72 m²

plus Kellerabteil ca. 3,38 m²

Die Wohnfläche beträgt ca. 102,73 m² zuzüglich den 2 Loggien mit insgesamt ca. 15,44 m².

Die vom Tischler eingebaute Küche ist mit Geräten der Marke NEFF bestückt. Sie beinhaltet ein Spülbecken, einen Geschirrspüler, eine Mikrowelle, ein Elektrokochfeld, ein Backrohr, eine Umluft Dunstabzugshaube, einen Kühlschrank (Siemens), sowie einen Gefrierschrank.

Das Badezimmer ist mit einer Badewanne bestückt, Platz für eine Waschmaschine und einen Trockner ist vorhanden.

Die Wohnung befindet sich im 1. und 2. Stock des aus Holz-Misch-Bauweise erbauten Hauses, welches 2007 fertig gestellt wurde.

Die Räume sind mit einem Parkettboden, Fliesen oder Linoleum ausgestattet.

Die Loggien befinden sich in westlicher Richtung und garantieren atemberaubende Sonnenuntergänge.

Der Tiefgaragenparkplatz kostet 20.000,00 ?.

Highlights der Wohnung:

neuwertiger Zustand

2 Loggien mit Blick in den ruhigen Innenhof zur absoluten Entspannung und Erholung inklusive Küche + Geräte, die restlichen Möbel (teilweise Einbaumöbel vom Tischler) können nach Wunsch und Vereinbarung übernommen werden

2 WCs
Parkettböden, Fliesen oder Linoleum
stilvolles Stiegenhaus
Personenaufzug
Sicherheitseingangstüre
Fahrradabstellraum
Kinderwagenabstellraum
Wasch-, und Trockenraum mit MIELE Geräten
Gemeinschaftsraum
Kinderspielplatz in der Anlage

Laufende Kosten der Wohnung laut Vorschreibung ab 01.01.2024:

? 160,18	Reparaturrücklage
? 148,40	Betriebskosten
? 50,95	Verwaltungshonorar
? 19,94	USt.
? 379,47	Summe

Der aktuelle Stand der angesparten Reparaturrücklage vom 31.12.2023 beträgt ? 322.726,29.

Energieausweis

Der Verkäufer/ Bestandgeber wurde von uns über die Pflicht der Erstellung eines Energieausweises schriftlich darauf hingewiesen. In diesem Zusammenhang wurde uns der nach den Bestimmungen des Energieausweis- Vorlage- Gesetz 2012 ? EAVG 2012 erforderliche Energieausweis, gültig bis 21.02.2029, sachgemäß vorgelegt. Die Energieeffizienzkennziffer lautet wie folgt:

B: HWB-Ref,SK: 43,4 kWh/m²a; C: fGEE: 1,04

Lage und öffentliche Verkehrsmittel

Nahversorgungsgeschäfte sind zu Fuß sehr gut erreichbar.

Auch für das Wohl der Kleinsten ist gesorgt: Ein vielfältiges Angebot an Spielplätzen ist vorhanden und sorgt für Abwechslung. Kindergärten und Schulen befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Das Naherholungsgebiet Marchfeldkanal, das zu Hobbys jeglicher Art einlädt, befindet sich etwa 5 Gehminuten entfernt.

In nur ca. 3 Autominuten erreicht man die nächste Autobahnauffahrt A22 "Strebersdorf".

Alle Angaben beruhen auf den vom Eigentümer:in mitgeteilten Informationen.

Ich freue mich auf eine Besichtigung dieser schönen Wohnung mit Ihnen!

Eckdaten

Wohnfläche: 102.73m²

Zimmer: 4

Bäder: 1

Nutzungsart: Privatimmobilie

Heizungsart: Zentral

hwbwert: 43.4m²

hwbklasse: Bm²

fgeewert: 1.04m²

fgeeklasse: Cm²

Preisinformationen

Kaufpreis: 469000€

Nebenkosten: 199.35€

Kontaktinformationen

Vorname: Pia

Nachname: Zobok

Tel.: +43 660 2527118

E-Mail: pia.zobok@kaltenegger-real.at