Oesterreich.Immobilien
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 136127

erstellt am : 14.03.2025

Objekttyp: 11
Vermarktungsart:Kauf
Gesamtkosten:635000€
Straße:
1220 Wien
Wien Österreich

Kontaktinformationen:

Sara Karasinski - Filipsky, BA
Tel:
office@noblesse-real.com

Wohnfläche: 196.86m²
Nutzfläche: 259.67m²

Mittel-Reihenhaus in direkter Umgebung zur alten Donau, Donauzentrum, VIS und U1 Kagran

Viel Platz für die ganze Familie! Großzügiges Mittelreihenhaus auf Baurechtsgrund in begehrter Lage des 22ten Bezirks!

For further information in English, please contact us directly

Zum Verkauf gelangt eine großzügige Familienoase (BJ 2011) auf einem Baurechtsgrund des Stift Klosterneuburg, mit folgender Raumaufteilung:

EG:
- Zentraler Vorraum
- Gästebad mit Dusche und WC
- Wohnzimmer mit offener, möblierter Küche
- Zugang zur ca 15m2 großen Terrasse samt ca 50m2 großen, gemütlichen Garten.

1 OG:
- 3 Schlafzimmer
- geräumiges Bad mit Doppelwaschbecken, WC und Wanne

2 OG (DG):
- Großer Wohn-Schlafraum
- separates WC mit Handwaschbecken

KG:
- 1 Hobby-/Lagerraum
- 1 Mehrzweckraum / Waschküche

Alternative Option in Bezug auf einen Garagenplatz: Das Dauerparken ist in der Region auf der Strasse nur mit Parkpickerl für Anwohner des 22ten Bezirks möglich. Um das Angebot abzurunden, befindet sich direkt um die Ecke in einem Wohnhaus ein Tiefgaragenstellplatz, welcher optional erworben werden kann. Der Kaufpreis hierfür beläuft sich auf 15.000,- Euro (Monatliche Nebenkosten Garagenstellplatz ca. 61 Euro / Monat (BK, Rücklage, Baurecht)

Ausstattung Haus: Sämtliche Fenster verfügen über Aussenrollos. (DG und große Fensterfront im EG elektrisch, alle anderen Fenster manuell), Isolierglasfenster, Küchenmöblierung, Beheizt wird mittels Gasheizung der Marke Windhaager. Im EG, OG und DG befindet sich eine Fußbodenheizung, Im Keller Radiatoren. Böden: Fliesen in Nassräumen. Das Vorzimmer, die Küche und der Keller sind verfliest. Die restlichen Wohnräume verfügen über Laminat in Holzoptik.

Lage und Infrastruktur:
Die Lage lässt kaum Wünsche offen. Naturliebhaber erreichen in kürzester Zeit das Naherholungsgebiet Alte Donau. Für eine rasche Anbindung in die Wiener Innenstadt erreicht man in ca 8 min Fußweg die U-Bahn-Linie U1 Kagran.
Schulen, Kindergärten, VIS, VIC, DC-Tower, zahreiche Nahversorger und das Shoppingcenter Donauzentrum befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Kosten:
Kaufpreis: ? 635.000,-
Monatliches Baurecht an das Stift Klosterneuburg: derzeit ca. ? 321,88 (Eintritt in den bestehenden Baurechtsvertrag als zusätzlicher Eigentümer)
Monatliche Kosten für Grundsteuer, Müll und Versicherung: derzeit ca. ? 71,87
Monatliche Kosten für Wasser und Abwasser derzeit ca. ? 41,67

Alternativ: Garagenstellplatz im nahegelegenen Wohnhaus (ca 3min Fußweg) Kaufpreis: ? 15.000,- (nicht verbunden im Grundbuch, eigenes Kaufobjekt)
Derzeitige montaliche BK inkl. Pacht: ca. ? 61,-

Nebenkosten Kauf:
- 3,5% des KP -> Grunderwerbsteuer
- 1,1% des KP -> Grundbucheintragungsgebühr
- Kosten für die Errichtung des Kaufvertrages inkl. Treuhand ca. 1% des vereinbarten Kaufpreises

zuzüglich 20% UST und zuzüglich notarieller Beglaubigung des KV und Beglaubigungsgebühren bei den Ämtern. Für den Kaufvertrag ist die Kanzlei WMWP-Act Legal Rechtsanwälte, 1030 Wien vorgesehen. Das Wohnungseigentum ist derzeit in Vorbereitung und wird im Zuge des Verkaufes abgeschlossen. Der Energieausweis ist in Vorbereitung und wird nachgereicht)
- Zusätzliche Kosten entstehen für die Eintragung eventueller Pfandrechte ins Grundbuch, sowie Bearbeitungskosten an die jeweilige finanzierende Bank
- Käuferprovision: lt Maklerverordnung 3% des vereinbarten Kaufpreises zuzüglich 20% UST

Sämtliche Informationen stammen aus den Unterlagen der Verkäufer. Die Unterlagen wurden sorgfältig geprüft und überarbeitet, Noblesse Real Karasinski KG übernimmt keinerlei Gewähr, für deren Vollständigkeit und Richtigkeit. Aufgrund wiederkehrender Vermittlungstätigkeit, weisen wir auf ein wirtschaftliches Naheverhältnis und Doppelmaklertätigkeit hin.

Kein Foto ersetzt den realen Eindruck! Gerne stehen wir Ihnen für einen persönlichen Besichtigungstermin vor Ort zur Verfügung.
Sie erreichen uns telefonisch
Frau Karasinski-Filipsky, BA unter +43 660 705 1331
Fr. DI Karasinski unter +43 676 925 22 22
oder per Mail unter office@noblesse-real.com zur Verfügung.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.
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 / EntfernungenGesundheitArzt <500mApotheke <500mKlinik <2.500mKrankenhaus <3.500mKinder & SchulenSchule <500mKindergarten <500mUniversität <2.000mHöhere Schule <1.500mNahversorgungSupermarkt <500mBäckerei <500mEinkaufszentrum <500mSonstigeGeldautomat <500mBank <500mPost <500mPolizei <500mVerkehrBus <500mU-Bahn <500mStraßenbahn <500mBahnhof <500mAutobahnanschluss <2.000mAngaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Eckdaten

Wohnfläche: 196.86m²
Nutzfläche: 259.67m²

Zimmer: 5
Bäder: 2

Nutzungsart: Haus
Heizungsart: Zentral
Befeuerung: Gas,

Preisinformationen

Kaufpreis: 635000€
Nebenkosten: 155.87€

Kontaktinformationen

Vorname: Sara
Nachname: Karasinski - Filipsky, BA
E-Mail: office@noblesse-real.com