Oesterreich.Immobilien
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 27738

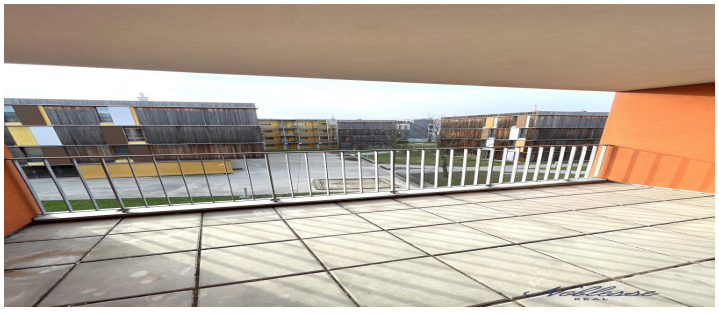
erstellt am : 01.12.2023

Objekttyp: 27
Vermarktungsart:Kauf
Gesamtkosten:378600€
Straße:
1210 Wien
Wien Österreich

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

Wohnfläche: 76.33m²
Nutzfläche: 85.02m²
Grundfläche: 85.02m²

Schnell in der Stadt mit ländlichem Flair - 3-Zimmer-Maisonette in Strebersdorf



Charmante 3-Zimmer-Maisonette in Ruhelage nähe Marchfeldkanal!

Zum Verkauf steht ab sofort eine Maisonette-Wohnung in Strebersdorf, welche sich in einem 2006, in nachhaltiger Holzbauweise, erbauten Wohnhaus befindet. Die mehrgeschossige Wohnhausanlage war eine der ersten, errichteten Wohnbauten in Holzbauweise und ist ein architektonisches Vorzeige-Projekt für nachhaltigen Wohnbau. Besonderes Wohlbefinden erzeugen

die massiven Holzdecken gepaart mit bodentiefen Fenstern, welche für ausreichend Lichteinfall an düsteren Tagen sorgen.

Die zum Verkauf angebotene Wohnung befindet sich im 2ten Liftstock und bietet 3 Zimmer auf 2 Etagen (2. + 3. Stock),

Bei Bedarf befindet sich in der hauseigenen Tiefgarage befindet sich ein Garagenplatz.

Die genaue Raumaufteilung gliedert sich wie folgt:

1. Etage:
- Zentraler Eingangsbereich
- Großzügiges Wohn-Esszimmer mit möbliertem offenem Küchenbereich und Zugang zur gemütlichen, südseitigen Loggia
- Abstellraum
- Gäste WC mit Wasseranschluss für ein Handwaschbecken

2. Etage
- 2 Schlafzimmer
- Badezimmer mit Tischler-Einbaumöbel, Doppelwaschbecken, Waschmaschinenanschluss und Wanne
- separates WC

Ausstattung:
Beheizt wird mittels Fernwärme, jeder Wohnraum verfügt über Belüftungsklappen für eine natürliche Frischluftzufuhr, Echtholzparkett in Wohnräumen, moderne Fliesen in Nassräumen, Kellerabteil.

Dieses Objekt vereint moderne Wohnarchitektur mit naturnahem Lebensstil und guter städtischer Anbindung. Gönnen Sie sich eine Auszeit an der frischen Luft! Ob eine Radtour entlang des Marchfeldkanals bis hin zur Donauinsel oder eine Familienwanderung am Bisamberg, mit einem abschliessenden Besuch bei einem der zahlreichen, traditionellen Heuriger in der Umgebung, runden das Angebot ab.

Lage & öffentliche Verkehrsanbindung:
Die grüne Lage am Marchfeldkanal verleiht eine idyllische Atmosphäre. Die urbane Umgebung ist geprägt von der Nähe zur renommierten Privatschule "De La Salle" sowie dem Bildungscampus "Mayerweckstrasse" und weiteren öffentlichen Schulen samt Kindergärten. Sämtliche Bildungseinrichtungen sind fußläufig erreichbar.
Öffentliche Anbindung: Strassenbahnlinie 26 sowie Buslinie 32A (ca. 7min Fußweg), S-Bahn Bahnhof Strebersdorf mit den Linien S4 und S3 (ca. 15min Fußweg)
Mit nur 20 Minuten Fahrzeit via PKW ist die Wiener Innenstadt bequem erreichbar.
In direkter Umgebung an der Rußbergstrasse befinden sich eine Konditorei, ein Supermarkt, Post, Bank sowie eine Apotheke. Im nahegelegenen Fachmarktzentrum "C21" (via PKW 5 min) an der Grenze zu Langenzersdorf befinden sich weitere Einkaufsmöglichkeiten und ein Ärtzezentrum.

Kosten:
Verkaufspreis: 378.600,- Euro
Monatliche BK inkl. Verwaltungskosten und Ust derzeit ca. 183,06 Euro
Derzeitige monatliche Reparaturrücklage ca. 101,17 Euro

Stand der Reparaturrücklage per 06.12.2023 ca 7.053,57 Euro

Verkaufsnebenkosten:
3% des vereinbarten Kaufpreises zuzüglich 20% UST Provision
1,1% des vereinbarten Kaufpreises Grundbucheintragungsgebühr - ACHTUNG aufgrund der neuen Regelung entfällt die Eintragung im Falle eines Wohnbedürfnisses und einer Hauptwohnsitzmeldung für mind. 5 Jahre!
3,5% des vereinbarten Kaufpreises Grunderwerbsteuer
Kosten für Kaufvertragsabwicklung je nach Notar oder Anwalt zu vereinbaren (Gerne stehen wir Ihnen bei der Auswahl eines Treuhänders zur Seite)
Bei Inanspruchnahme einer Fremdfinanzierung fallen zusätzliche Kosten für zb. die Eintragung der Pfandurkunde ins Grundbuch, in der Höhe von 1,2% des Pfandrechtes sowie etwaige Bearbeitungskosten an. - ACHTUNG aufgrund der neuen Regelung entfallen die Kosten für die grundbücherliche Eintragung der Hypothek im Falle eines Wohnbedürfnisses und einer Hauptwohnsitzmeldung für mind. 5 Jahre!

Wünschen Sie einen Besichtigungstermin, damit Sie sich einen persönlichen Eindruck verschaffen können? Gerne stehen wir Ihnen nach Vereinbarung per Mail unter office@noblesse-real.com oder telefonisch zur Verfügung.
Frau Karasinski-Filipsky, BA +436607051331
Frau DI Karasinski +436769252222

Sämtliche Informationen stammen aus den Unterlagen der Verkäufer. Noblessereal Karasinski KG übernimmt keinerlei Gewähr für deren Vollständigkeit und Richtigkeit. Sämtliche Förderungen wurden im Zuge des damaligen Kaufes durch die Eigentümer ausbezahlt. Wir weisen darauf hin, dass zwischen Fa. Noblessereal Karasinski KG und den Verkäufern ein wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.
Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.
Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.Infrastruktur / EntfernungenGesundheitArzt <1.000mApotheke <1.000mKlinik <4.000mKrankenhaus <2.500mKinder & SchulenSchule <500mKindergarten <500mUniversität <1.500mHöhere Schule <3.500mNahversorgungSupermarkt <1.000mBäckerei <500mEinkaufszentrum <1.500mSonstigeBank <1.000mGeldautomat <1.000mPost <1.000mPolizei <500mVerkehrBus <500mStraßenbahn <500mU-Bahn <3.500mBahnhof <1.000mAutobahnanschluss <2.500mAngaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Eckdaten

Grundfläche: 85.02m²
Wohnfläche: 76.33m²
Nutzfläche: 85.02m²

Zimmer: 3
Bäder: 1

Nutzungsart: Privatimmobilie
Heizungsart: Fern
Befeuerung: Fern,
hwbwert: 44.8m²
hwbklasse: Bm²
fgeewert: 1.11m²
fgeeklasse: Cm²

Preisinformationen

Kaufpreis: 378600€
Nebenkosten: 141.04€

Kontaktinformationen

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