

## **Hameastraße: Maisonette in Grünruhelage mit Schwimmbad**



**Objektnummer: 225**

**Eine Immobilie von Adastra Immobilien - WMKM Opfermann e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1190 Wien
<b>Zustand:</b>	Teil_vollsaniert
<b>Wohnfläche:</b>	87,78 m²
<b>Zimmer:</b>	3,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 103,00 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,55
<b>Kaufpreis:</b>	349.900,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	239,33 €
<b>USt.:</b>	23,93 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

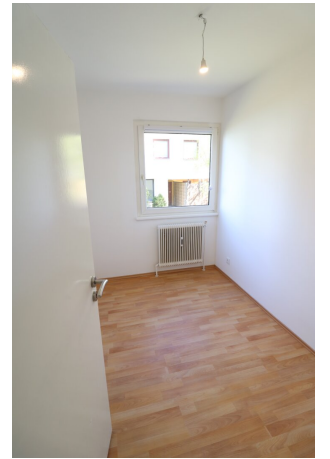
## Ihr Ansprechpartner

### Julius Opfermann

Adastra Immobilien - WMKM Opfermann e.U.  
Saarplatz 8  
1190 Wien

H +43 660 5956423

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.





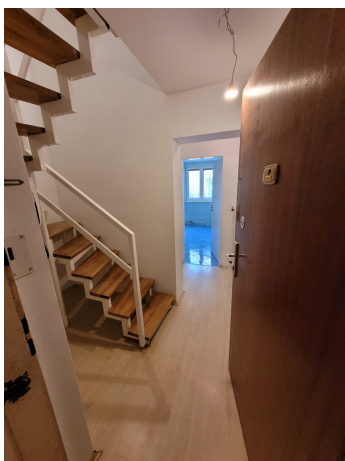








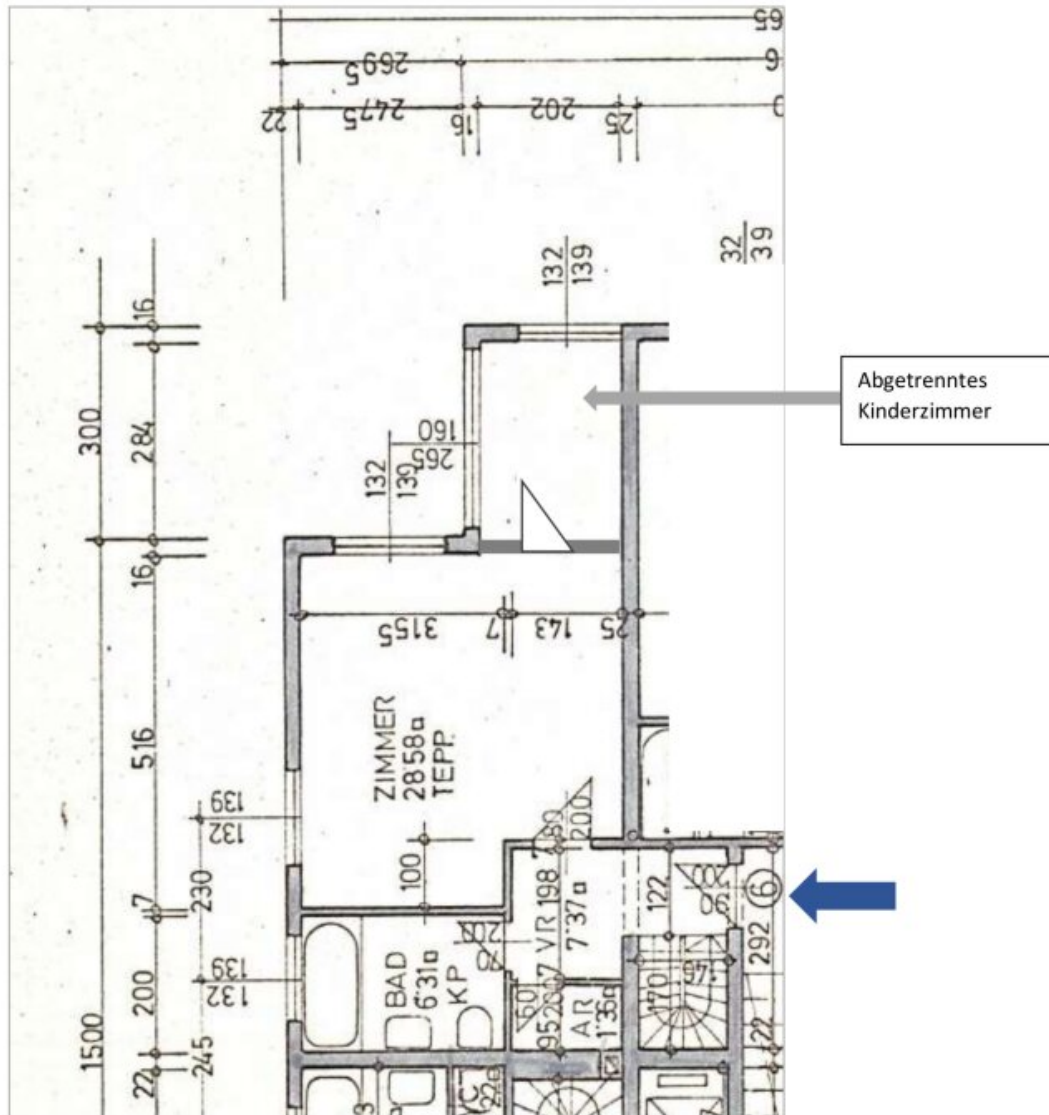






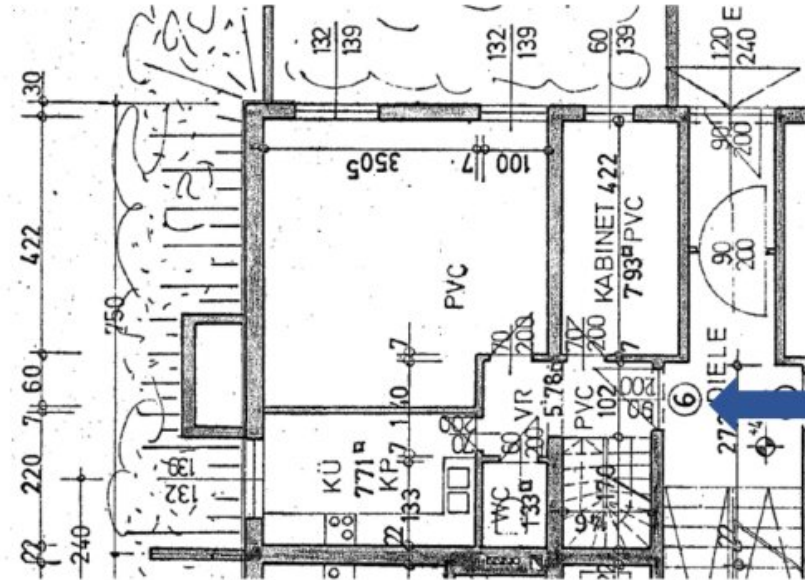


## Grundriss Obergeschoß



Die Grundrisse sind schematisch und nicht naturgetreu.

## Grundriss Untergeschoß



Die Grundrisse sind schematisch und nicht naturgetreu.



## Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt eine **freundliche 3,5-Zimmer Maisonette Wohnung** in Neustift am Walde

### Die Lage:

Gehobene Wohngegend in beliebter Grünlage zwischen Neustift am Walde und Salmannsdorf. Sehr gute Erholungsmöglichkeiten durch den nahe gelegenen Wienerwald. Die öffentliche Verkehrsanbindung erfolgt über die Autobusse 35A und 43B, deren Haltestellen fußläufig erreichbar sind.

### Das Haus:

Gepflegter Neubau mit Baujahr um 1976 in schönem Zustand. Am Grundstück befinden sich drei Häuser. Dazwischen liegen Grünflächen/Gemeinschaftsgärten die von allen Eigentümern genutzt werden. Weiters stehen allen Eigentümern das **Hallenbad**, die **Sauna** und ein **Fitnessraum** zur Verfügung.

### Die Wohnung:

Diese sympatische Maisonette befindet sich in Haus 1 und ist hauptsächlich **gartenseitig ausgerichtet**. Die Wohnung verteilt sich über das Erdgeschoß und den ersten Stock (der Lift hält im Halbstock) hat ca. **88 m²** und besteht aus

Erdgeschoß:

- Vorraum mit Stiegenhaus
- großes Zimmer
- kleines Zimmer
- Küche
- WC



### Obergeschoß:

- Vorraum mit zweitem Wohnungseingang
- großes Zimmer
- kleines Zimmer
- Badezimmer
- Abstellraum

Die Wohnung hat **zwei Eingänge** und kann sowohl über das Erdgeschoß als auch über den ersten Stock betreten werden. Betritt man die Wohnung über das **Erdgeschoß** gelangt man in den Vorraum. Von hier sind alle Räume getrennt begehbar. Rechterhand befinden sich das kleine Zimmer und daneben das große Zimmer. Das Badezimmer ist bis auf die Dusche leer. Über das innenliegende Stiegenhaus gelangt man in das **Obergeschoß**. Hier befindet sich ein großes Zimmer mit abgetrenntem kleinem Zimmer. Die Abtrennung könnte rückgängig gemacht werden, dann entstünde ein sehr großes Zimmer mit vier Fenstern. Die Küche ist unmöbliert. Daneben befindet sich der Abstellraum.

Die Wohnung wurde bis zuletzt von den Eigentümern selbst bewohnt. Die Küche und das Bad sind zu erneuern. Die Fenster und die Außenrollos sind gewartet. Die Wohnräume wurden neu verspachtelt/ausgemalt und notwendige Reparaturen durchgeführt, sodass sich die Wohnung in einem **gepflegtem Zustand** darstellt.

Die **aktuellen Heizkosten** betragen monatlich **EUR 147,78** inklusive USt.

### Allgemeinflächen:

- Gemeinschaftsgarten
- Schwimmbad
- Sauna

- Fitnessraum

Im Haus befindet sich eine Tiefgarage. Der Wohnung ist kein Stellplatz zugeordnet, jedoch besteht die Möglichkeit Garagenplätze anzumieten.

**Betriebskosten:**

Die monatlichen **Vorschreibung der Wohnung** betragen EUR **367,57** und setzen sich wie folgt zusammen:

- Betriebskosten EUR 239,33
- Reparaturrücklage EUR 104,31
- Umsatzsteuer EUR 23,93

**Kaufpreis: EUR 349.900.-** lasten- und bestandsfrei

**Bei Interesse an der Wohnung senden Sie mir bitte eine Anfrage über die Anfragefunktion. Dann leite ich Ihnen gerne das Exposé der Wohnung inkl. weiterführender Informationen weiter.**

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.