

**4 Zimmer am Wienerberg mit Loggia & optionaler
Garagenstellplatz + Sauna, Fitness & Pool in der Anlage!**



Objektnummer: 3182

**Eine Immobilie von PR-IMMOBILIEN - REAL ESTATE Paunovic
Radisa (Inh. & GF)**

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Hertha-Firnberg-Straße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Baujahr:	2004
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	103,00 m ²
Nutzfläche:	126,00 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	B 40,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,99
Kaufpreis:	575.000,00 €
Betriebskosten:	289,19 €
USt.:	31,58 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Radisa Paunovic

PR-IMMOBILIEN / REAL ESTATE
Rudolf-Zeller-Gasse 50-52, 8 / 8





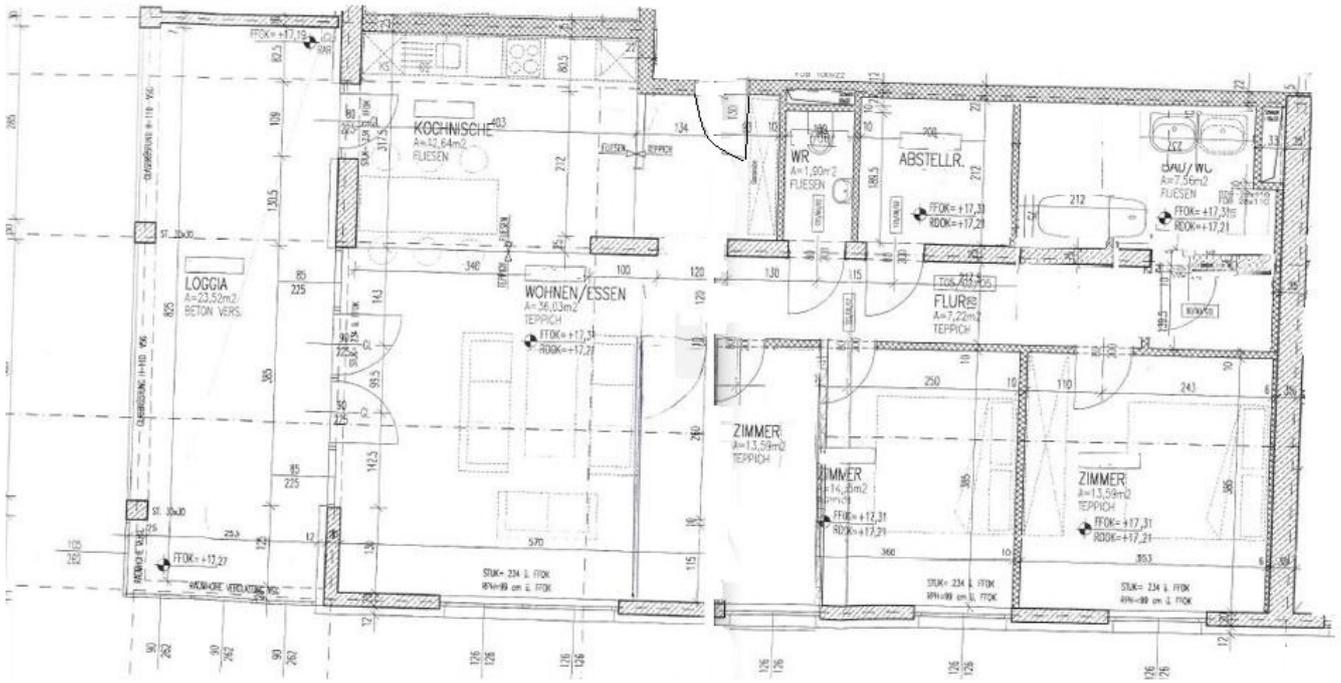












Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt hier eine 4 Zimmer-Wohnung mit Loggia auf ca. 126 m2 Nutzfläche mit Weitblick über den Süden Wiens!

Die Wohnung ist neuwertig, da kaum benutzt und ist sehr gut aufgeteilt. Es erwartet Sie eine großzügige Wohnküche mit Zugang zur Loggia (ca. 23 m2), drei separat begehbare Schlafzimmer, ein begehbare Schrankraum (zwei Abstellräume zusammengelegt), ein separates WC und ein Badezimmer mit Badewanne und zwei Waschbecken. Hier können Sie ein zweites WC's installieren. Das Vorzimmer und die Küche sind verflies, das Wohnzimmer und der Gang sind mit Teppich (Laminat darunter) und die Schlafzimmer mit Laminat verlegt. Geheizt wird mit Fernwärme. Es sind in jedem Raum Heizkörper aufgehängt.

Die Wohnung ist derzeit möbliert. Die Möbel können gegen eine geringe Ablöse dazugekauft werden. Die Küche verbleibt natürlich mit allen Geräten.

derzeitiger Reparaturrücklagenstand (per 20.12.2023): € 60.100,--

Lage:

Die Anbindung ist perfekt. In nur wenigen Gehminuten erreichen Sie die Busstation mit Anbindung an die U-Bahn (U6).

In ein paar Jahren wird die U2 - Wienerberg fertiggestellt, dadurch gewinnt es zusätzlich an Attraktivität und es ist mit einer deutlichen Wertsteigerung zu rechnen.

Viele Einkaufsmöglichkeiten (Shopping-Center), Gastronomiebetriebe (Twin-Tower) und Umgebung, Kindergärten, Apotheke, Trafik, Golfplatz, Schwimmteich am Wienerberg, Naherholung pur, alles fußläufig erreichbar.

Konditionen:

Kaufpreis: 575.000,-- (ohne Garagenstellplatz)

Einen Garagenstellplatz in der Tiefgarage kann man bei Bedarf extra um € 24.000,-- zusätzlich erwerben.

Provision: 3 % vom Kaufpreis + 20 % MwSt.

Grundbuchseintragungskosten: 1,1 % (kann man um Befreiung ansuchen)

Grunderwerbssteuer: 3,5 %

Kaufvertragserrichtung inkl. Treuhand: i.d.R. 1,2 % + 20 % MwSt. + Barauslagen + Beglaubigungen

Kontakt:

Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Angabe der Anschrift bearbeiten können. Wir senden Ihnen gerne weitere und detaillierte Beschreibungen, sowie Besichtigungstermine zu, sobald wir Ihre Anfrage erhalten haben. Anfragen bitte daher mit vollständiger Angabe der personenbezogenen Daten: (Name, Nachname, Anschrift, E-mail und Telefonnummer) per Email: office@pr-immobilien.at

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://pr-immobilien-real-estate.service.immo/registrieren/de) - <https://pr-immobilien-real-estate.service.immo/registrieren/de>

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <750m

Apotheke <250m

Klinik <250m

Krankenhaus <250m

Kinder & Schulen

Schule <250m

Kindergarten <250m

Universität <2.000m

Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <250m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.250m

Sonstige

Geldautomat <250m

Bank <250m

Post <500m

Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <250m

U-Bahn <250m

Straßenbahn <750m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <1.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap