

**freifinanzierte 2-Zimmer-Eigentumswohnung mit 2  
Balkonen und 1 Terrasse in Ober St. Veit (A-1130 Wien)**



**Objektnummer: 6451/94**

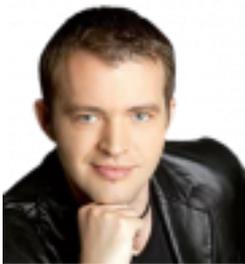
**Eine Immobilie von WVV Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Linzackergasse
Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien
Baujahr:	1983
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	63,97 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	2
Balkone:	2
Terrassen:	1
Keller:	3,00 m <sup>2</sup>
Kaufpreis:	329.000,00 €
Betriebskosten:	293,30 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Kristian ZIMMERMANN**

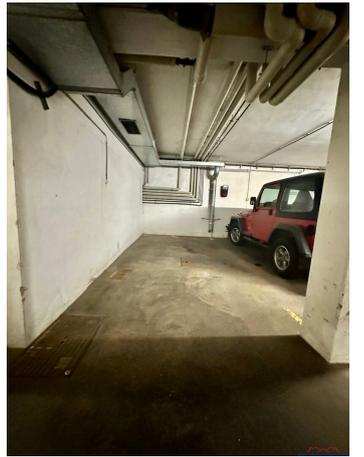
WV Immobilien GmbH  
Tuchlauben 11/2/13-14











# Objektbeschreibung

## Objektbeschreibung:

Objekttyp: Eigentumswohnung

Hausbaujahr: rund 1983

Bautyp: Neubau

Lage: 2. Stock bzw. Dachgeschoß in Grünruhelage in Ober St. Veit (A-1190 Wien)

Wohnfläche: rund 63,97 m<sup>2</sup> (zuzüglich 2 Balkone mit rund 16,76 m<sup>2</sup>, 1 private Rooftop-Sonnenterrasse mit rund 24,87 m<sup>2</sup>, 1 Kellerabteil mit rund 3,00 m<sup>2</sup> sowie 1 Kfz-Garagenabstellplatz mit rund 11,04 m<sup>2</sup>)

Zimmeranzahl: 2 (plus Nebenräume)

Heizung: Gasetagenheizung (VAILLANT)

Inventar: Teilmöblierung samt (Einbau-) Küche (Abwaschspüle, Cerankochfeld, Backofen sowie Kühl- und Tiefkühlschrank)

Gesamtzustand: gepflegt

## Objektinformation:

Freifinanzierte und teilmöblierte 2-Zimmer-Eigentumswohnung mit 2 Balkonen und 1 private Rooftop-Sonnenterrasse mit Weitblick sowie 1 Kellerabteil und 1 Kfz-Garagenabstellplatz in Grünruhelage und nobler Villengegend in Ober St. Veit (A-1130 Wien) nahe dem Wolfrathplatz zwischen dem Lainzer Tiergarten und dem Roten Berg zu verkaufen.

Die nach Südwesten ausgerichtete Eigentumswohnung verfügt über sehr gepflegte Parkett- und Fliesenböden sowie Isolierglasfenster mit Außenrollläden und Innenjalousien.

Im übrigen gehören zur Wohnung auch 2 Balkone und 1 private Rooftop-Sonnenterrasse mit Weitblick sowie 1 Kellerabteil und 1 Kfz-Garagenabstellplatz.

Das sehr gepflegte Wohnhaus verfügt darüber hinaus über eine Sauna, Fahrradraum und Waschküche.

Abschließend ist die gegenständliche Wohnhausanlage wunderbar begrünt.

### **Ausstattung und Raumaufteilung:**

1 geräumiger zentraler Vorraum

1 (Einbau-) Küche (Abwaspüle, Cerankochfeld, Backofen sowie Kühl- und Tiefkühlschrank) mit Essplatz und Ausgang auf den ersten Balkon (rund 10,60 m<sup>2</sup>)

1 großes Wohnzimmer mit Ausgang auf den ersten Balkon (rund 10,60 m<sup>2</sup>)

1 geräumiger Flur

1 Schlafzimmer mit Ausgang auf den zweiten Balkon (rund 6,16 m<sup>2</sup>)

1 Bad (Badewanne, Waschtisch, Bidet und erste Toilette)

1 separate zweite (Gäste-) Toilette

1 Abstellraum

1 private Rooftop-Sonnenterrasse mit Weitblick (rund 24,87 m<sup>2</sup>)

1 Kellerabteil (rund 3,00 m<sup>2</sup>)

1 Kfz-Garagenabstellplatz (rund 11,04 m<sup>2</sup>)

Inventar: Teilmöblierung samt (Einbau-) Küche (Abwaspüle, Cerankochfeld, Backofen sowie Kühl- und Tiefkühlschrank) mit Essplatz

Böden: gepflegte Parkett- und Fliesenböden

Fenster: Isolierglasfenster mit Außenrollläden und Innenjalousien

Wohnungsanschlüsse: Gas, Strom, Wasser, Kanal, Fernseher, Telefon und Internet sowie Gegensprechanlage

zahlreiche Stauräume

ideale Single-, Pärchen oder Seniorenwohnung bzw. sofort vermietbar (freie Mietzinsbildung!)

## **Lage:**

Die gegenständliche Eigentumswohnung liegt in Grünruhelage und nobler Villengegend in Ober St. Veit (A-1130 Wien) nahe dem Wolfrathplatz zwischen dem Lainzer Tiergarten und dem Roten Berg.

Rasche Erreichbarkeit sämtlicher Nahversorgungseinrichtungen am Wolfrathplatz (Lebensmittelgeschäfte, Apotheken, Ärzte, Krankenhäuser, Schulen, Kindergärten, Trafiken, etc.) mit fußnaher unkomplizierter Autobus- (53A, 54A und 54B), Straßenbahn- (10, 52 und 60) sowie S-Bahn- (Wien-Hütteldorf) und U-Bahnverbindung (U4 Ober St. Veit oder Hütteldorf).

Mit dem Auto ist man in rund 20 Minuten (10 Kilometer) in der Wiener Innenstadt, wobei zur gegenständlichen Eigentumswohnung auch ein eigener Kfz-Garagenabstellplatz gehören würde, welcher um weitere EUR 20.000,00 zusätzlich miterworben werden muss, wobei dies insbesondere auch für Besucher oder Firmenautos infolge des Parkpickerls in Hietzing von besonderem Vorteil ist.

## **Energieausweis:**

Der Energieausweis wurde unserer Immobilienkanzlei vom Eigentümer bzw. Verkäufer – nach der Aufklärung über die ab 01.12.2012 geltende generelle Vorlagepflicht sowie Aufforderung zu seiner Erstellung – bisher noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen daher für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie keine Gewähr oder Haftung.

## **Sonstiges:**

Betriebskosten: lediglich rund brutto EUR 293,30 pro Monat (inklusive Reparaturfondsrücklage!)

Reparaturfondsrücklage: + rund EUR 12.533,16 per 31.12.2023

Verfügbarkeit: sofort ab der notariell beglaubigten Kaufvertragsunterfertigung!

**Kaufpreis (bestands- und geldlastenfrei): nur EUR 329.000,-- !!!**

Vermittlungsprovision (Allein- bzw. Exklusivvermittlung): 3 % des Kaufpreises zuzüglich 20 %

Umsatzsteuer

Besuchen Sie auch unsere Internetseite <https://www.wvvgmbh.at> mit zahlreichen anderen Top-Objekten!

**WVV Immobilien GmbH**

**beh. konz. Immobilienvermittlung und -verwaltung**

**Tuchlauben 11/2/13-14**

**A-1010 Wien**

**Telefon: +43 / 1 / 533 26 19 - 0**

**Mobiltelefon: +43 / 664 / 530 84 32**

**Telefax: +43 / 1 / 535 39 55**

**Email: [immobilien@wvvgmbh.at](mailto:immobilien@wvvgmbh.at)**

**Internet: [www.wvvgmbh.at](http://www.wvvgmbh.at)**

**FB-Nummer: FN 91194 i**

**UID-Steuernummer: ATU69167929**

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.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Arzt <750m

Apotheke <500m  
Klinik <1.500m  
Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <750m  
Kindergarten <500m  
Universität <500m  
Höhere Schule <5.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <750m  
Bäckerei <750m  
Einkaufszentrum <4.250m

### **Sonstige**

Geldautomat <750m  
Bank <750m  
Post <750m  
Polizei <1.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <1.500m  
U-Bahn <1.000m  
Bahnhof <1.250m  
Autobahnanschluss <3.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap