

# Perfekte 4-Zimmerwohnung mit Loggia am Sieveringer Platz



**Objektnummer: 13732**

**Eine Immobilie von Haider Realitäten GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1190 Wien
<b>Baujahr:</b>	1990
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	124,92 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Keller:</b>	10,25 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 57,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	800.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	303,73 €
<b>USt.:</b>	31,91 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Eva-Maria Rauchensteiner**

RÖSSLER Gebäudemanagement GmbH  
Perfektastraße 55  
1230 Wien

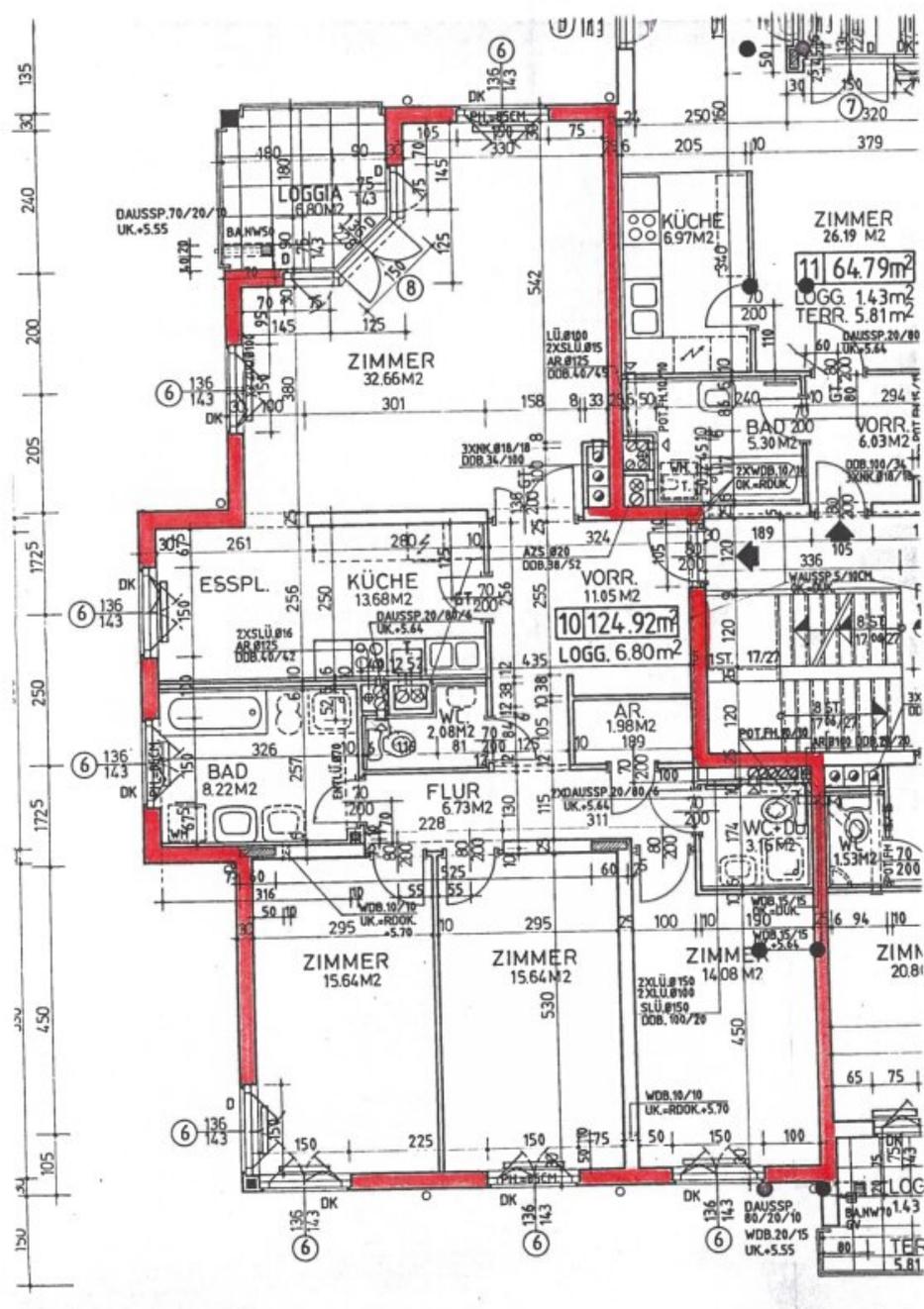
















## Objektbeschreibung

Wir sind exklusiv mit dem Verkauf dieser schönen, **ca. 125 m<sup>2</sup> großen 4-Zimmerwohnung** mit Loggia betraut worden. Sie liegt im **2. Liftstock** eines sehr gepflegten Wohnhauses in bester Döblinger Wohnlage. Den Eigentümern des Hauses steht ein Waschraum, ein Trockenraum und sogar ein Hobbykeller zur Verfügung.

Der Angebotspreis der Wohnung von € 813.000,00 versteht sich ohne Garage, dafür sind obligatorisch € 50.000,00 zusätzlich zu berücksichtigen. Gesamt: € 850.000,00.

Highlights dieser **frisch ausgemalten** Immobilie sind: **Gelungene Raumaufteilung, 2 getrennte WCs, Tageslicht-Bad mit Wanne und Dusche, Loggia zum Wintergarten adaptiert, Garagenplatz mit zugehörigem Abstellraum/Keller, ein weiteres großes trockenes Kellerabteil**, u.v.m.

Raumaufteilung lt. Plan:

- geräumiger Vorraum mit Einbaukasten, ca. 11,05 m<sup>2</sup>
- Wohnzimmer mit Zugang zur Loggia/Wintergarten, ca. 32,66 m<sup>2</sup>, plus Loggia ca. 6,80 m<sup>2</sup>
- Einbau-Komplettküche mit Essplatz, ca. 13,68 m<sup>2</sup>
- Gäste-WC mit Handwaschbecken, ca. 2,08 m<sup>2</sup>
- Flur, ca. 6,73 m<sup>2</sup>
- Tageslicht-Bad mit Wanne, Dusche, Waschbecken, ca. 8,22 m<sup>2</sup>
- Abstellraum mit Kasten und Regalen, ca. 1,98 m<sup>2</sup>
- Zimmer 1 mit einem Eckfenster, ca. 15,64 m<sup>2</sup>
- Zimmer 2, ca. 15,64 m<sup>2</sup>

- Zimmer 3, ca. 14,08 m<sup>2</sup>
  
- WC, ca. 3,16 m<sup>2</sup>

In den Betriebskosten ist die Tilgung eines Darlehens i.H.v. € 23,24 enthalten.

Der Stand der Rücklage beträgt lt. Auskunft der HV rund € 38.178,00 per 26.07.2023.

**Lage:** Außergewöhnlich gute Wohnsituation mit fußläufiger Entfernung zur Schnellbahn S45, Straßenbahn 38er und Busline 39A und doch eher ruhig gelegen. Eine Reihe von Geschäften des täglichen Bedarfs ist in relativer Nähe vorhanden.

Bei einem Erwerb dieser Immobilie verrechnen wir die übliche Maklerprovision von 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Die Kaufnebenkosten betragen 3,5% Grunderwerbssteuer und 1,1% GB-Eintragungsgebühr, dazu kommen noch die Kosten der Treuhandschaft.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <2.000m

**Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <1.000m  
Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <2.000m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap