

**gemütlich 2-Zimmerwohnung in Wien Döbling - hofseitig
ruhig gelegen**



Objektnummer: 7846/61

Eine Immobilie von ZEITWERT Immobilien e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	1960
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	52,00 m ²
Nutzfläche:	56,00 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 134,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	F 2,55
Kaufpreis:	290.000,00 €
Betriebskosten:	110,25 €
USt.:	11,03 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Nina Bachinger

ZEITWERT Immobilien e.U.
Novaragasse 42 / L5
1020 Wien

T +43 699 101 181 5

Gerne stehe ich Ihnen
Verfügung.

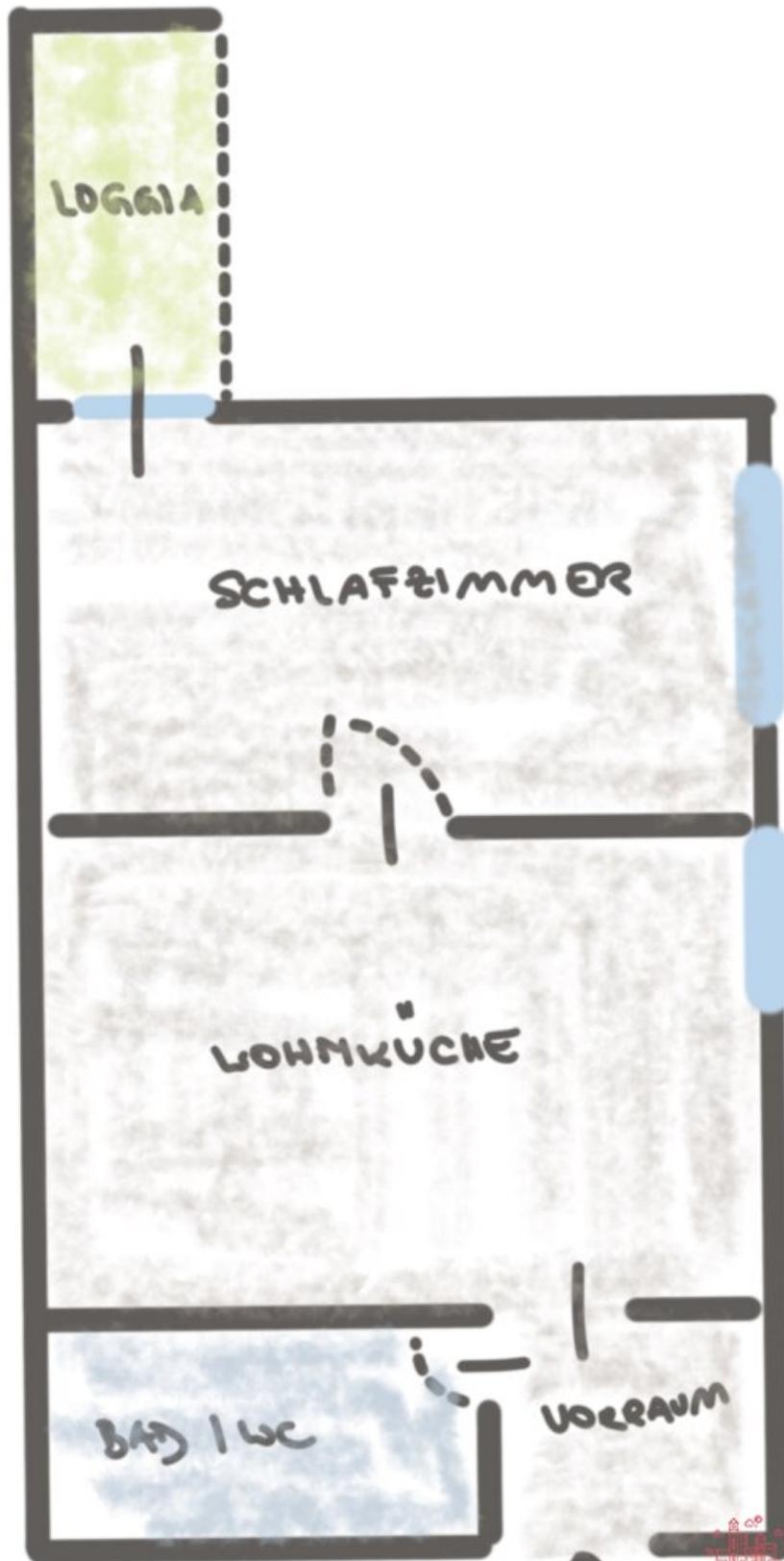
termin zur











Objektbeschreibung

Die Wohnung befindet sich im 3.OG eines Neubauhauses ohne Lift in guter Lage in Oberdöbling. Sie ist in den Hof orientiert, hell und ruhig gelegen. Eine angeschlossene Loggia lädt zum entspannen ein. Die Wohnung ist in ordnungsgemäßen Zustand, einige kleinere Arbeiten, wie Ausmalen und die Sanierung oder Erneuerung des Parkettbodens und dergleichen wären erforderlich. Die Wohnung verfügt über relativ neue Isolierglasfenster mit doppelter Verglasung. Im Wohn/Esszimmer befindet sich eine voll ausgestattete Einbauküche. Die Elektrogeräte sind in fast neuwertigem Zustand. Das Badezimmer ist zeitgemäß. Ein Parkplatz im Hof kann zugekauft werden.

Raumaufteilung - die Wohnung gliedert sich wie folgt:

- Vorraum
- Wohnküche
- Schlafzimmer
- Badezimmer mit Dusche und WC
- Loggia in den Hof

Zustand und Ausstattung:

- voll ausgestattete Küche mit hochwertigen Einbaugeräten
- Leichte Sanierungsarbeiten sind anzudenken - wie Ausmalen, Erneuerung des Parkettbodens
- moderne, großflächige Fliesen in den Bad und WC
- Beheizung und Warmwasseraufbereitung durch Etagenheizung

- Kellerabteil

Sanierungsarbeiten:

Gemäß Eigentümerprotokoll wurden Steigleitungen im Haus als auch die Malerei im Stiegenhaus unlängst erneuert. Des Weiteren wurde eine thermische Sanierung unter Zuhilfenahme von Fördermitteln seitens Hausverwaltung vorgeschlagen. Der Heizwärmebedarf könnte hier gemäß Protokoll um 40%-50% verbessert werden. Ein aktueller Elektrobefund liegt nicht vor.

Frau Nina Bachinger, ZEITWERT Immobilien e.U., Tel.: [0699 10118156](tel:069910118156), E-Mail: Nina.Bachinger@zeitwert.immobilien steht Ihnen sehr gerne für Fragen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung. Alle Angaben basieren ausschließlich auf Information, die uns von Verkäufer:In/Vermieter:In übermittelt wurden. Wir arbeiten mit aller Sorgfalt können jedoch für Aktualität, Richtigkeit und Vollständigkeit keine Gewähr übernehmen. Eine Weitergabe der übermittelten Daten ist aufgrund der Datenschutzgrundverordnung ohne Zustimmung der Immobilienmakler:In bzw. Verkäufer:In/Vermieter:In nicht gestattet.

Weiters möchten wir Sie bei Erwerb von Wohnraum über die temporäre Befreiung von den Gebühren für die Eintragung von Eigentumsrecht und Pfandrecht im Grundbuch informieren:

Hinsichtlich der Einverleibungsgebühr für das Eigentumsrecht des Erwerbers von 1,1% und der Pfandrechtseinverleibungsgebühr von 1,2% für Finanzierungen gibt es gegebenenfalls eine temporäre Gebührenbefreiung im Umfang und unter den Voraussetzungen der §§25a bis 25c GGG. Der genaue Gesetzestext ist abrufbar unter: <https://www.ris.bka.gv.at/Bundesrecht/>

Grob zusammengefasst ergeben sich daraus folgende Regeln (die genauen Regeln ergeben sich ausschließlich aus dem Gesetzestext der §§25a bis 25c GGG):

- *Die Bemessungsgrundlage (Kaufpreis bzw. Pfandrecht) ist gedeckelt mit EUR 500.000,00; ab EUR 2 Mio. fällt die Befreiung zur Gänze weg.*
- *Die Befreiung gilt nur für Verträge, die ab dem 01.04.2024 abgeschlossen werden.*
- *Die Befreiung gilt nur für Grundbuchsanträge, die ab dem 01.07.2024 beim Grundbuchsgericht einlangen.*
- *Die Befreiung ist befristet für Anträge bis zum 30.06.2026.*

- *Die Befreiung gilt nur für den Erwerb und die Finanzierung von Objekten, die der Befriedigung eines dringenden Wohnbedürfnisses dienen.*
- *Das dringende Wohnbedürfnis ist dem Grundbuchsgericht nachzuweisen und zwar durch eine entsprechende Meldebestätigung am Kaufobjekt und einem Nachweis der Aufgabe der Wohnrechte an der bisherigen Wohnstätte; dies (wenn zum Zeitpunkt des Grundbuchsantrages das neue Objekt noch nicht bezogen wurde) spätestens innerhalb von drei Monaten ab Übergabe (bereits fertig gestellter Objekte) bzw. (va bei Bauträger-Projekten) Fertigstellung der Wohnstätte, längstens aber innerhalb von fünf Jahren nach Eintragung.*
- *Hinsichtlich des Pfandrechtes ist die Ausnutzung als Finanzierung für den Kaufgegenstand durch eine entsprechende Bestätigung des Pfandgläubigers nachzuweisen, welche gleichzeitig mit dem Grundbuchsantrag einzureichen ist.*
- *Die Befreiung fällt wieder weg, wenn das Eigentumsrecht am Kaufgegenstand innerhalb von 5 Jahren wieder aufgegeben wird oder das dringende Wohnbedürfnis*

** Sollte die angebotene Immobilie nicht Ihrem Suchkriterien entsprechen, freuen wir uns, wenn Sie uns via Suchagent Ihr Suchprofil bekannt geben und wir für Sie tätig werden dürfen.*

*** abgebildete Einrichtungsgegenstände (bis auf die Küche und Badezimmereinrichtung) sind nicht Gegenstand des Verkaufs*

**** die GB Eintragungsgebühr entfällt für Kaufabschlüsse nach dem 1. April 2024 gemäß Wohnpaket der Bundesregierung*

wegfällt

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://zeitwert-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://zeitwert-immobilien.service.immo/registrieren/de>

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 <500m

Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.000m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <1.500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap