

Loggiawohnung Nähe Matzleinsdorfer Platz und Klinik Favoriten - GARAGENPLATZ INKLUSIVE



Wohnküche - Blick zur Küche

Objektnummer: 6451/106

Eine Immobilie von WVV Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Baujahr:	1993
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	83,86 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	4,00 m ²
Heizwärmebedarf:	C 53,40 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,36
Kaufpreis:	299.000,00 €
Betriebskosten:	372,55 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Anita ENGEL

WV Immobilien GmbH
Tuchlauben 11/2/13-14
A-1010 Wien



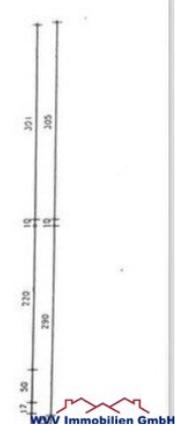
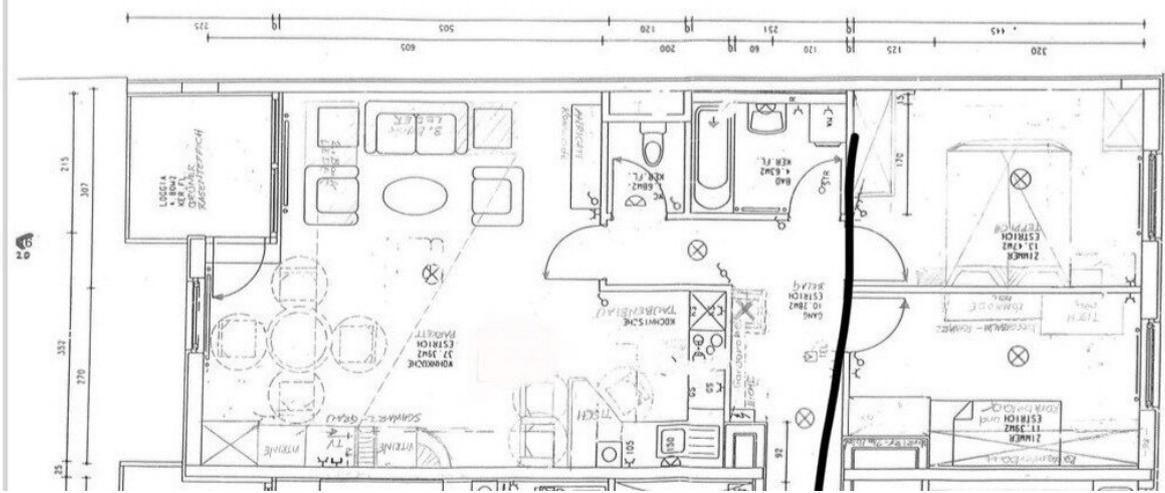












Objektbeschreibung

Die Wohnung befindet sich in einem im Jahr 1993 errichteten Wohnhaus in zentraler Lage zwischen **Matzleinsdorfer Platz, Wienerberg unmittelbar des Krankenhauses Favoriten. Diese 3-Zimmer-Wohnung mit rund 84 m² und südseitiger Loggia liegt im 3. Liftstock und bietet eine gepflegte Ausstattung sowie Raumaufteilung..**

Sie betreten die Wohnung durch eine Sicherheitstür und gelangen über den **sehr geräumigen Vorraum, der viel Platz für Ihre Garderobe und Stauraum für persönliche Gegenstände bietet. Alle Zimmer sind zentral begehbar. Rechter Hand befinden sich das Schlafzimmer sowie Kinderzimmer.** Vom Vorraum gelangen Sie in die Wohnküche mit Ausgang auf die südseitige Loggia. Die Einbauküche ist mit einem Einbauherd, Backofen, Ceranfeld, Spüle, Geschirrspüler, Dunstabzugshaube und gemütlichen Frühstücksplatz ausgestattet.

Das separate Badezimmer verfügt über eine Badewanne, Waschtisch und WM-Anschluß. Unmittelbar neben dem Bad befindet sich die Toilette.

Das gepflegte Wohnhaus verfügt darüber hinaus über einen Fahrrad- und Kinderwagenabstellraum sowie eine Waschküche mit MIELE-Waschmaschine und Wäschetrockner.

Ein eigenes Kellerabteil bietet zusätzlichen Stauraum.

Diese gepflegte Eigentumswohnung bietet eine ideale Kombination aus Ruhe und Zentrumsnähe. Sie bietet ein angenehmes Wohnen für Paare oder Familien. Zudem bietet die Wohnung durch ihre hervorragende Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel ebenso eine Vielzahl an Einkaufsmöglichkeiten und Erholungsmöglichkeiten in direkter Umgebung.

Die monatliche Vorschreibung beträgt:

Betriebskosten inkl. Garage, Rücklage, Verwaltungshonorar, Ust.: **EUR 372,55 (Stand März 2024)**

Die Reparaturfondsrücklage des Hauses beträgt derzeit: **EUR 114.259,97 (Stand 31.12.2022)**

Für 2024 sind keine Maßnahmen über die Instandhaltung hinaus vorgesehen.

Hard Facts:

- **Wohnküche mit Essplatz, Einbauküche mit Edelstahlgeräten (Einbauherd mit Backofen und Ceranfeld, Geschirrspüler, Kühlschrank, Dunstabzug)**
- **2 Schlafzimmer**
- **großzügiger Vorraum**
- **Loggia**
- **gute Standards an Sicherheit und Wärmeschutz**
- **Verkehrsanbindung (1, 6, 7A)**
- **Bad mit Badewanne, WM-Anschluß, separate Toilette**
- **Kellerabteil**
- **Garage im Haus**
- **Wohnzimmer mit Parkettboden, Schlafzimmer mit Laminatböden ausgestattet**
- **Kunststoffisolierglasfenster**

- **Waschküche und Fahrradraum**
- **WG tauglich**
- **auch für Anleger (Vermietung)**

Gebührenbefreiung beim Immobilienkauf ab 01.04.2024:

Das Gesetz sieht ua die Gebührenbefreiung bei der **Eintragung zum Erwerb eines Eigentums** oder Baurechts (Tarifpost 9 lit. b Zif. 1, 2 und 3) an einer Liegenschaft, das der Befriedigung eines dringenden Wohnbedürfnisses des Erwerbers dient (siehe Abs. 2 Zif. 3), bis zu einer Bemessungsgrundlage von EUR 500.000,00 (Abs. 4), sowie bei der **Eintragung von Pfandrechten** (Tarifpost 9 lit. b Zif. 4, 5 und 6) zur Besicherung von Krediten, die zum Erwerb oder Sanierung einer solchen Liegenschaft samt Gebäuden aufgenommen werden, vor.

Das dringende Wohnbedürfnis ist durch eine entsprechende Hauptwohnsitzmeldung nachzuweisen. Dieser Nachweis ist entweder gleichzeitig mit dem Grundbuchs Antrag, wenn die Wohnstätte bereits bezogen wurde, ansonsten innerhalb von 3 Monaten ab Übergabe bzw. Fertigstellung, längstens aber innerhalb von 5 Jahren nach der Grundbucheintragung einzureichen.

Die Regelungen treten mit 01.04.2024 in Kraft und gelten konkret für Immobilienkäufe nach dem 31.03.2024. Vererbte oder geschenkte Liegenschaften sind nicht von der Gebührenbefreiung umfasst. Die Maßnahme wird auf 2 Jahre befristet – sie gilt demnach bis 30.06.2026.

Gerne zeige ich Ihnen die Wohnung auch persönlich.

Anita Engel

Immobilienvermittlerin i. A.

WVV IMMOBILIEN GmbH

beh. konz. Immobilienvermittlung und -verwaltung

Tuchlauben 11/2/13-14, 1010 Wien

[+43 1 533 26 19 - 60](tel:+431533261960)

[+43 699 10 61 62 83](tel:+4369910616283)

E-Mail: immobilien@wvvgmbh.at

www.wvvgmbh.at

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <2.000m

Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap