

## **Dachgeschosswohnung in Siebenhirten | nahe Pertoldsdorf, Erlaa, Vösendorf (SCS)**



**Objektnummer: 828**

**Eine Immobilie von MAITZ Immobilitentreuhand e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1230 Wien
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	34,87 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	34,87 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	1
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	1,78 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 93,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,43
<b>Kaufpreis:</b>	149.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	72,65 €
<b>USt.:</b>	7,27 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Der Stand der Rücklage per 30.11.2023: Allgemein: rund € 28.950,24 Aufzug: rund € 13.032,34

### Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Dominik Maitz**



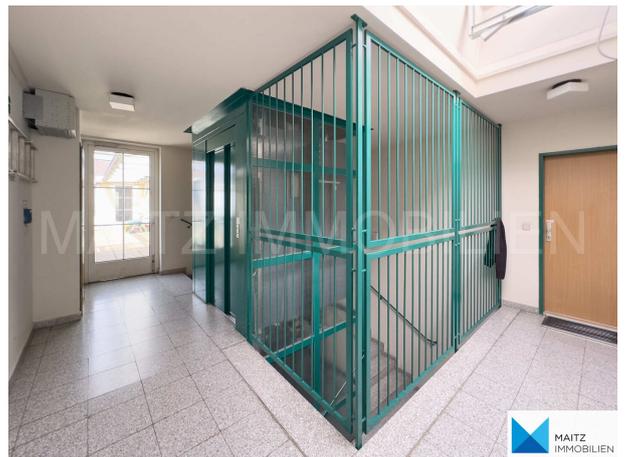












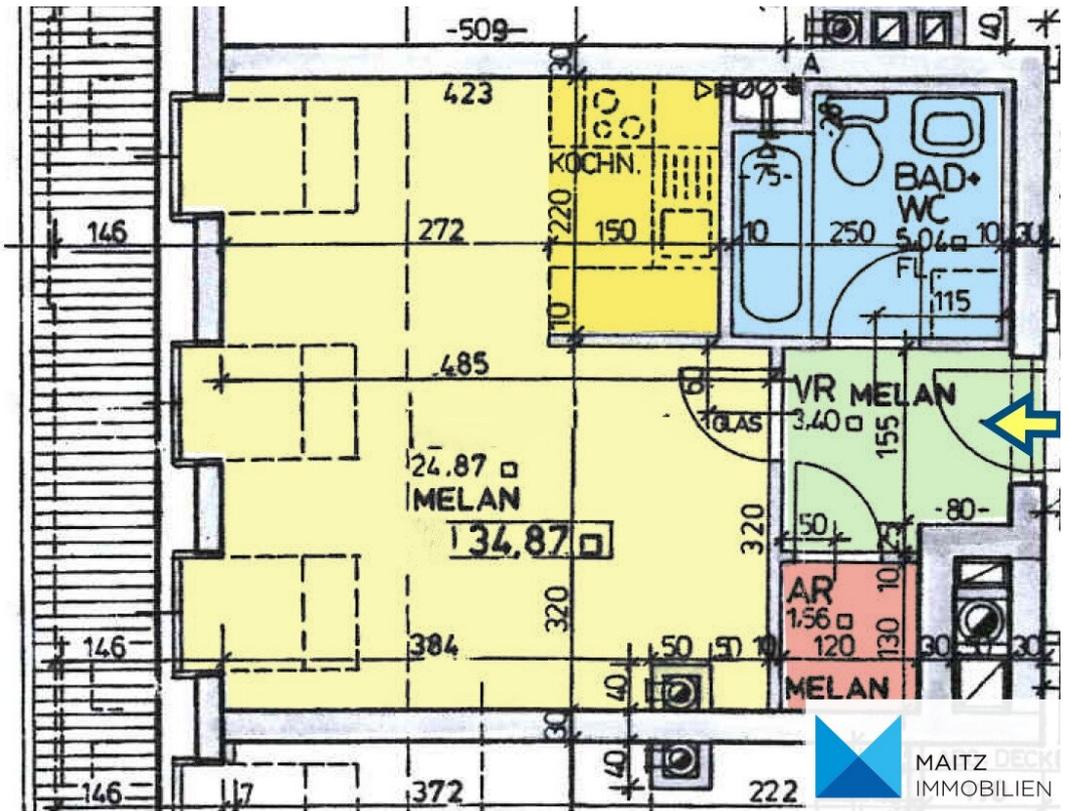
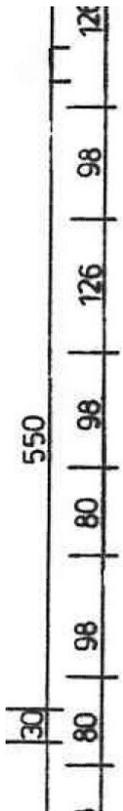


# Kinderwagen Fahrräder



Entrée mit Po: 





## Objektbeschreibung

VIDEO-Besichtigung --> <https://youtu.be/AV3CetpL8ig>

**Dachgeschosswohnung mit 3. Liftstock eines Mehrparteienhauses mit insgesamt 28 Wohnungen und 20 Tiefgaragenstellplätzen.**

**Die Wohnung verfügt über ca. 34,87m<sup>2</sup> Nutzfläche (*laut Nutzwertgutachten*), bestehend aus:**

- + Vorzimmer
- + Einzelwohnraum mit Kochnische (*ca. 24,87m<sup>2</sup> lt. NWGA*)
- + Abstellraum
- + Bad inkl WC

**Gastentralheizung** für WW & Heizung (Ablesung und Abrechnung via ISTA)

### **Weitere Details:**

- + Privateigentum, vormals zur Vermietung genutzt; derzeit bestandsfrei
- + Wohnungseigentum ist begründet
- + dem Verkäufer sind keine Fördermittel anlässlich der Errichtung des Gebäudes bekannt
- + Eckgebäude; Fenster sind eine Seitengasse gerichtet
  
- + Laminatböden in Vorzimmer und Wohnraum (inkl. Küchennische)
- + Bad mit Waschbecken, Wanne, Waschmaschinenanschluss

Fugen im Bad sind teilweise renovierungsbedürftig.

+ 1 Heizkörper im Wohnraum ist laut Verkäufer defekt

+ Küche mit Spüle, Kühlschrank, Geschirrspüler, E-Herd mit Cerankochfeld 4-flammig und Backrohr, Ober- und Unterbauschränke

Zustand der Küche ist moderat.

+ Dachflächen-Fenster aus Holz, 2-fach verglast; scheinen funktionstüchtig; Rahmen zeigen Abwitterung/Nässerückstände

+ der Wohnung ist KEIN Garagenstellplatz zugeordnet

Ein **Kellerabteil** gehört zur Wohnung (ca. 1,78 m<sup>2</sup>; ztrocken & sauber; marginale Platzeinschränkung durch hauseigene Rohrverlegung, siehe Foto).

Im Wohnraum ist eine Kaminrohrabdeckung zu erkennen (Foto); eventuell könnte ein Holzofen angeschlossen werden (Abklärung mit Rauchfangkehrer und Hausverwaltung vonnöten).

#### **Nebenträume im Haus:**

\* Fahrrad-/Kinderwagenabstellraum (Foto)

\* Waschküche mit Münzeinwurf (Foto)

Allgemeinflächen im Haus hinterlassen einen gepflegten Eindruck; lediglich Stiegenhausmalerei wäre langsam erneuerungsbedürftig.

Im Eingangsbereich steht den Bewohnern eine Post-Empfangsbox zur Verfügung.

#### **Stand der Rücklage per 30.11.2023:**

Allgemein --> € 28.950,24

Lift --> € 13.032,34

(für Garage wird eigene Rücklage der jeweiligen WE-Eigentümer gebildet)

**ÖPNV** (Verkehrsmittel):

**Sehr gute Verkehrsanbindung, sowohl öffentlich als auch mit dem Auto!**

**Bahnhof Vösendorf-Siebenhirten** (Badner Bahn), **U6-Siebenhirten, 61A, 61B**

Die **Badner Bahn** verkehrt direkt zwischen Baden, Wr. Neustadt und Oper in Wien.

Diverse **Buslinien** bieten Anbindung nach Wien, Schwechat und Mödling (**Linien 207 sowie 266**).

Verkauf ohne Umsatzsteuer.

Maklerprovision: 3% vom Kaufpreis zuzüglich 20% Umsatzsteuer

*MAITZ Immobilientreuhand ist hier als Doppelmakler tätig und weist auf ein wirtschaftliches Naheverhältnis*

*zur verkaufenden Partei hin (aufgrund einmaliger Beauftragung in der Vergangenheit).*

**Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!**

**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://maitz-immobilientreuhand.service.immo/registrieren/de) - <https://maitz-immobilientreuhand.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.

**NEU!**

**Selbstverständlich können Sie uns auch mit der Suche nach einer Wohnung gemäß Ihren persönlichen Wünschen beauftragen.**

**Auf Anfrage übersenden wir Ihnen gerne unser Formular für einen Suchauftrag.**

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <500m  
Klinik <3.000m  
Krankenhaus <3.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <6.000m  
Höhere Schule <6.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <1.000m

#### **Sonstige**

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

#### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <1.000m  
Straßenbahn <4.000m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap