

## Familienwohnung mit Terrasse, Garten und Garage in Neustift am Walde



**Objektnummer: 145494**

**Eine Immobilie von 1MMO MK GmbH & Co KG - FIRST IMMO**

## Zahlen, Daten, Fakten

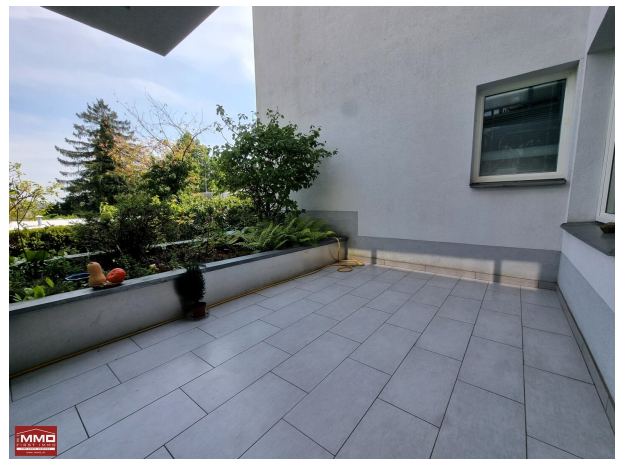
|                                      |                                         |
|--------------------------------------|-----------------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung                                 |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                              |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 1190 Wien                               |
| <b>Baujahr:</b>                      | 1975                                    |
| <b>Zustand:</b>                      | Gepflegt                                |
| <b>Möbliert:</b>                     | Teil                                    |
| <b>Alter:</b>                        | Neubau                                  |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 102,00 m <sup>2</sup>                   |
| <b>Nutzfläche:</b>                   | 130,00 m <sup>2</sup>                   |
| <b>Zimmer:</b>                       | 3                                       |
| <b>Bäder:</b>                        | 2                                       |
| <b>WC:</b>                           | 2                                       |
| <b>Terrassen:</b>                    | 1                                       |
| <b>Garten:</b>                       | 27,00 m <sup>2</sup>                    |
| <b>Keller:</b>                       | 4,00 m <sup>2</sup>                     |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | <b>C</b> 49,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | 1,18                                    |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 635.000,00 €                            |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 261,65 €                                |
| <b>USt.:</b>                         | 26,17 €                                 |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                                         |

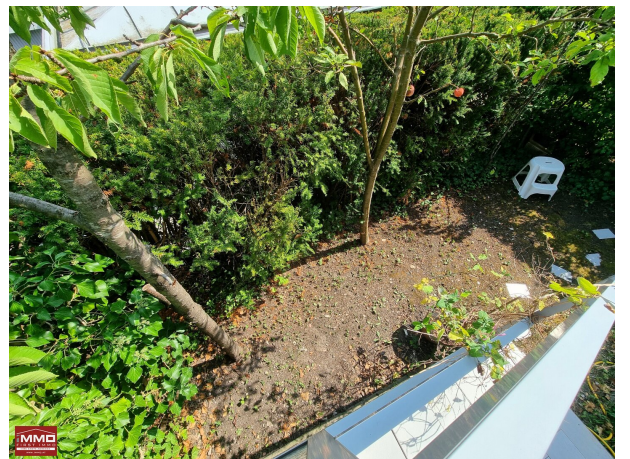
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mario Moisi, MA, MBA**



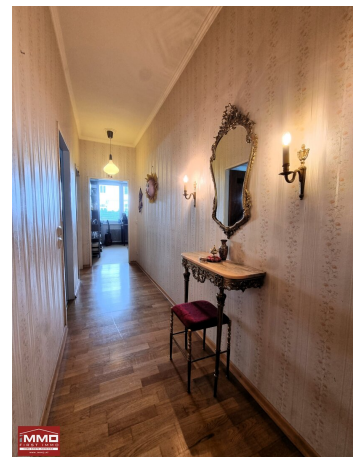












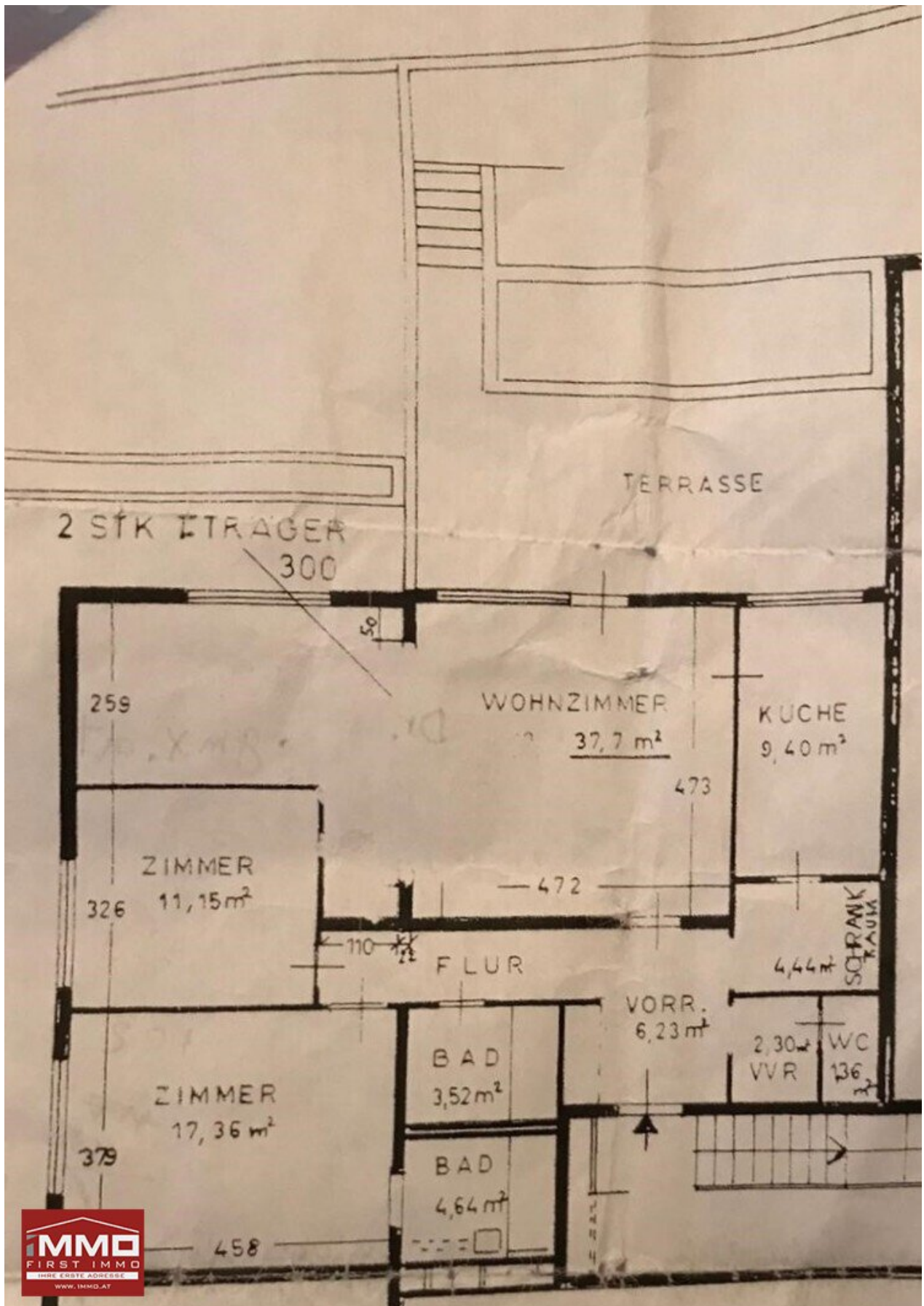














**Mario Moisi, MA**

Vorname/Name

**1MMO MK GmbH & Co KG**

Name des Unternehmens/Immobilienreuhänder

**Gesellschafter**

Stellung im Unternehmen

**Wien**

Standort

**AT01013164**

Treuhänder-Nummer

**385165w**

Firmenbuchnummer

gültig bis

**12/2025**



## Objektbeschreibung

### **Gepflegte Wohnung mit großzügiger Terrasse in Salmannsdorf**

Zwischen der Endstation Salmannsdorf und der Amerikanischen Schule gelegen wird diese **gepflegte Terrassenwohnung** zum Kauf angeboten.

Sie liegt im ersten Stock in einem kleinen Haus mit nur wenigen Wohnparteien, das im Jahre 2014 komplett saniert wurde. Neue Vollwärmeschutz-Fassade, neue Fenster, usw.

und besteht aus einem Vorraum, einem geräumigen Wohnzimmer mit Ausgang zur Terrasse und zum Garten, 2 Schlafzimmern (eines mit einem eigenen Badezimmer), einer voll ausgestatteten Küche, einem zweiten separaten Badezimmer und einem WC.

Zudem verfügt die Wohnung über einen Garagenstellplatz.

Aufgrund der perfekten Aufteilung ist die Wohnung sehr gut für ein Familien geeignet.

Infrastruktur: Inmitten von Heurigen und Weinbergen, am Waldrand gelegen, unzählige Spazier- Wander- und Laufstrecken. Zu Fuß nach Neuwaldegg.

Endstation vom 35A, der bis Spittelau fährt. Supermärkte, Bäckereien, Schulen, Ärzte alle in unmittelbarer Umgebung.

Auf Anfrage lassen wir Ihnen gerne einen detaillierten Lagebericht zukommen.

**Für genauere Informationen, weitere Fragen und Besichtigungen steht Ihnen Herr Mario Moisi, MA, MBA jederzeit gerne unter [0676/844 752 200](tel:0676844752200) oder unter [office@1mmo.at](mailto:office@1mmo.at) zur Verfügung!**

**Weitere relevante Unterlagen wie eine genaue Betriebskostenvorschreibung, Betriebskostenabrechnung, Nutzwertgutachten, Wohnungseigentumsvertrag, Grundbuchauszug, etc. liegen für Sie bereit und können gerne jederzeit auf Wunsch übermittelt werden.**

Über die Vermittlungstätigkeit hinaus unterstützen wir Sie gerne auch bei der Kauf- bzw. Mietvertragsprüfung, Wohnungsübergabe, Strom- und Gasummeldungen, etc. .

**Unsere Zusatzleistungen für Sie auf einen Blick: [Zusatzleistungen - 1MMO MK GmbH & Co KG - FIRST IMMO](#)**

Weitere interessante Angebote finden Sie auf [www.1mmo.at](http://www.1mmo.at)

Folgen Sie uns auf Social Media:

**Facebook:** [www.facebook.com/1mmo.at](http://www.facebook.com/1mmo.at)

**Instagram:** [www.instagram.com/firstimmo](http://www.instagram.com/firstimmo)

**Youtube:** [www.youtube.com/channel/UCH5UJnC6GRldivaBe4eBaMA](http://www.youtube.com/channel/UCH5UJnC6GRldivaBe4eBaMA)

Obige Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers. Der guten Ordnung halber möchten wir festhalten, dass im Falle eines Abschlusses mit Ihnen oder einem von Ihnen namhaft gemachten Dritten unser Honorar (lt. Honorarverordnung für Immobilienmakler, BGBl. 262 und 297/1996) 3% des Verkaufspreises zzgl. der gesetzlichen USt. beträgt. Es gelten unsere allgemeinen Geschäftsbedingungen. Irrtum vorbehalten.

Datenschutzinformation:

Die 1MMO MK GmbH & Co KG verarbeitet personenbezogene Daten nach den datenschutzrechtlichen Bestimmungen.

Weitergehende Informationen sind unter [www.1mmo.at/de/datenschutzinformation](http://www.1mmo.at/de/datenschutzinformation) zu finden.

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.500m  
Apotheke <1.500m  
Klinik <3.000m  
Krankenhaus <3.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <3.500m  
Höhere Schule <3.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <1.500m

Bäckerei <2.000m

Einkaufszentrum <4.000m

**Sonstige**

Geldautomat <2.500m

Bank <2.500m

Post <1.500m

Polizei <3.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <2.000m

U-Bahn <4.000m

Bahnhof <4.000m

Autobahnanschluss <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap