

**Preisreduktion! Entzückende Gartenwohnung in Ruhelage
- liebenswerte Anlage mit Tiefgaragenplatz**



Objektnummer: 17103

Eine Immobilie von engelreal immobilien gmbh

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Baujahr:	2010
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	75,44 m ²
Nutzfläche:	75,44 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	41,71 m ²
Keller:	8,00 m ²
Heizwärmebedarf:	B 36,76 kWh / m ² * a
Kaufpreis:	339.000,00 €
Betriebskosten:	98,98 €
USt.:	13,06 €
Provisionsangabe:	

12.204,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Mira Krauliz

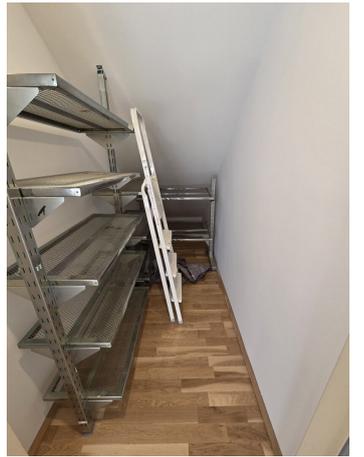
engelreal immobilien gmbh

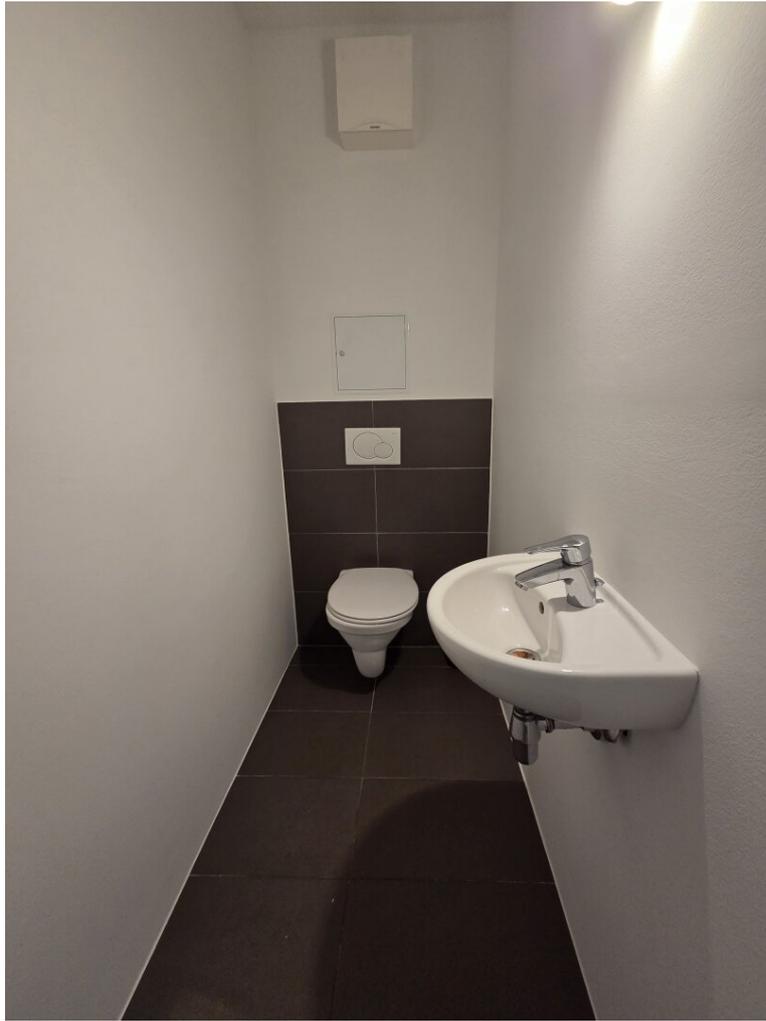








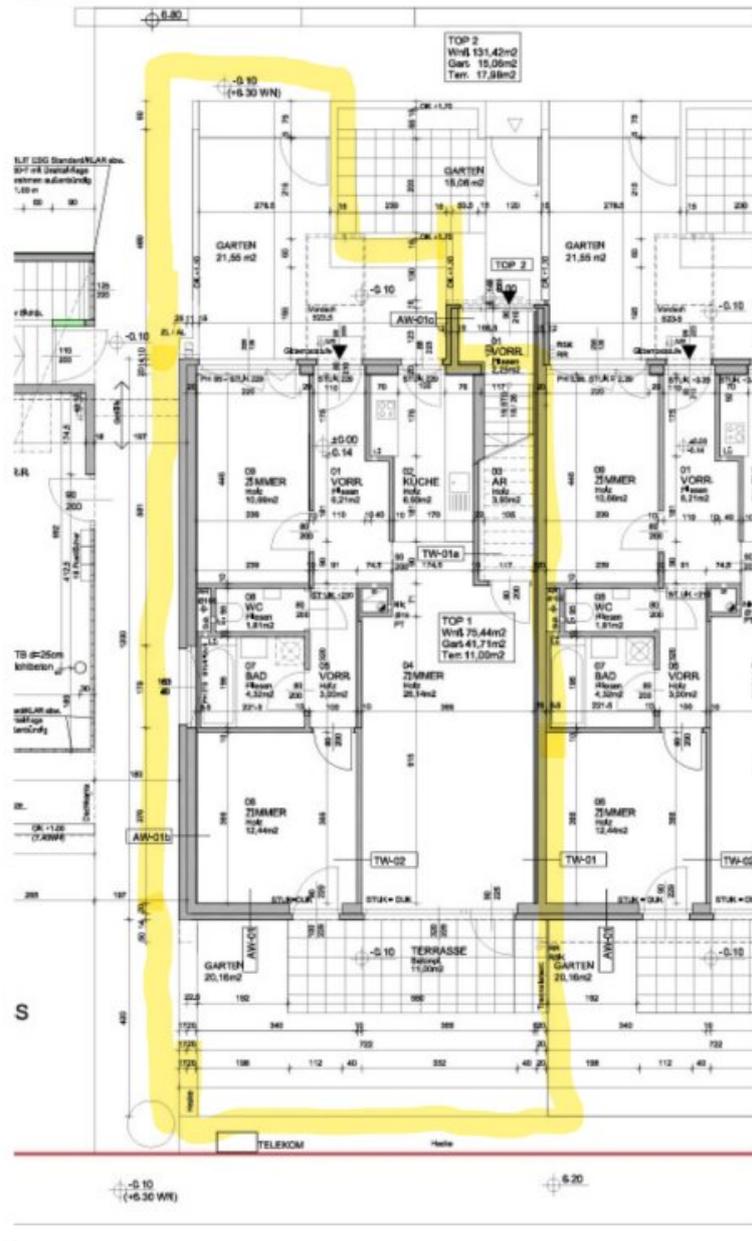


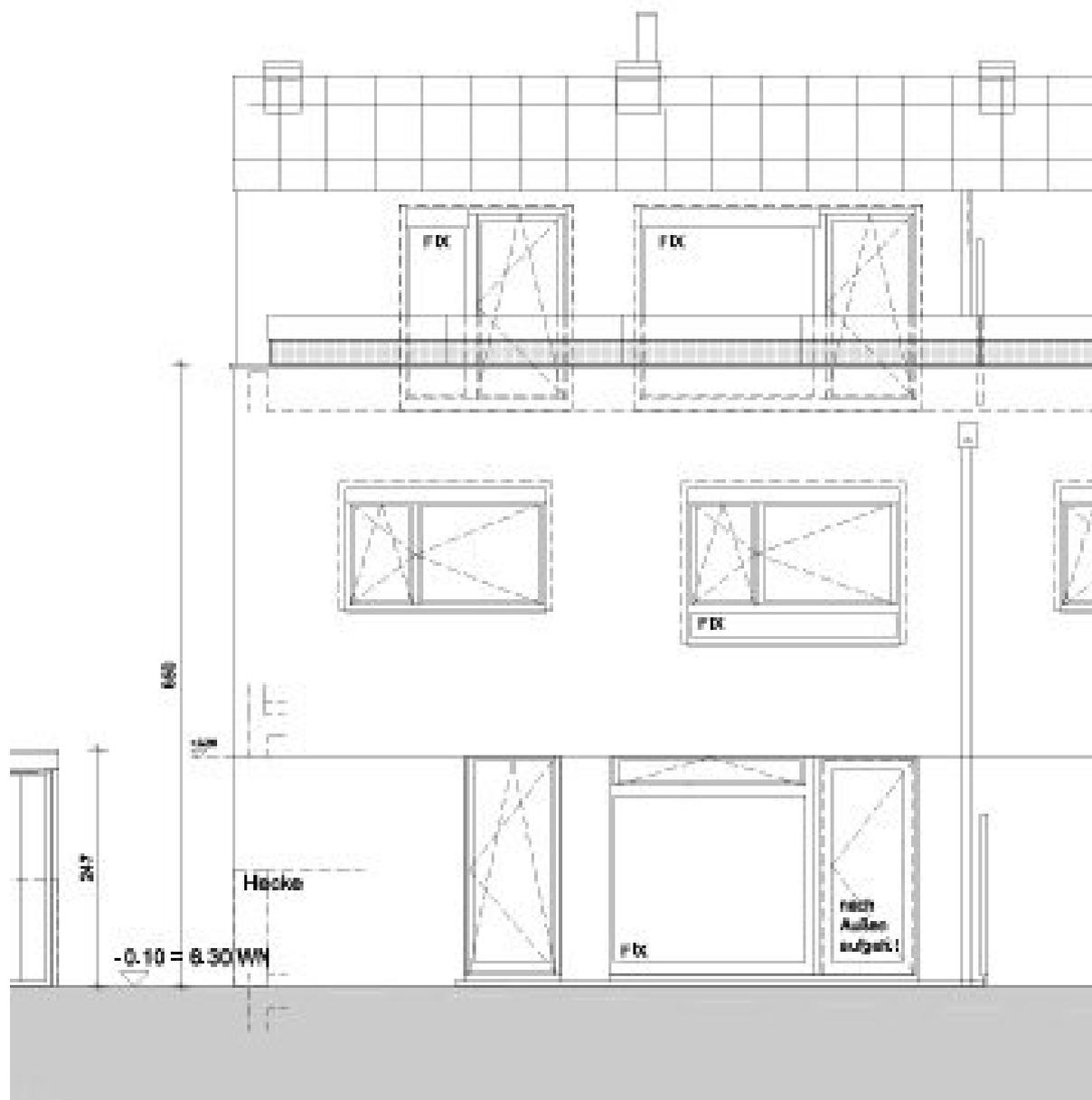












HAUS 2: SÜDANSICHT

Objektbeschreibung

engelreal.at

Entzückende Gartenwohnung in Ruhelage mit Tiefgaragenplatz in idyllischer Anlage

Bitte beachten Sie:

der Kaufpreis der Wohnung beträgt EUR 339.000,- zzgl. EUR 20.000,- für den Tiefgaragenplatz, sohin gesamt EUR 359.000,-

Wohnung:

in einer gepflegten Anlage, mit einem Spielplatz, einem Hobby,-und Gemeinschaftsraum und allgemeinen Grünflächen ausgeführt, gelangt diese liebenswerte Gartenwohnung zum Verkauf.

Es handelt sich um Baurechtseigentum (der monatlich zu entrichtende Baurechtszins beträgt EUR 83,09 zzgl. 10% UST, Gesamtdarstellung siehe weiter unten)

Die Wohnung ist ebenerdig mit einem kleinen Vorgartenbereich und einem Eigengarten mit Terrasse ausgeführt.

Die Raumaufteilung ist folgende:

- Wohnraum mit Zugang in den Garten (Terrasse) und beigefügter integrierter Küche mit bodentiefem Fenster,

Speis, bzw. Abstellraum

- 2 Schlafräume (je westseitig und ostseitig)

- Badezimmer mit Wannenbad, Waschbecken, Waschmaschinenanschluss, Heizkörper

- WC Extra

Die Wohnung wird mittels Fernwärme beheizt, ebenso wird das Warmwasser durch diese bereitgestellt. Bei den Fenstern handelt es sich um Holz/Alu Fenster mit Mehrfachverglasung.

Eine mechanische Wohnraumbelüftung ist ebenfalls ausgeführt.

Die Wohnung ist ost- westseitig ausgerichtet.

Zu den monatlichen Kosten kommt zusätzlich der zu entrichtende Baurechtsmietzins hinzu:

Wohnung: (Betriebskosten. EUR 98,98 + Baurechtsmietzins EUR 83,09 + Verwaltungskosten EUR 31,56) + 10% UST + Rücklagendotierung EUR 84,07 = **EUR 319,06**

Garage: (Betriebskosten EUR 7,52 + Baurechtsmietzins EUR 6,31 + Verwaltungskosten EUR 2,40) + 20% UST + Rücklagendotierung EUR 6,39 = **EUR 25,87**

Wohnung + Garage, Gesamtkosten brutto daher EUR 344,93

Lage:

In Randlage Wiens, nahe zum Erholungsgebiet des Marchfeldkanals und zu Stammersdorf, der Stammersdorfer Kellergasse, Bisamberg, genießt man sowohl die Vorteile der städtischen Infrastruktur, als auch jene, der ländlichen Umgebung mit vielen Ausflugszielen.

Das öffentliche Verkehrsnetz ist durch die Straßenbahnlinien 30 und 31, in Verbindung mit der S + U Station Floridsdorf (in ca. 15 Minuten erreicht) gut gegeben, mit dem Auto ist man schnell auf der B7 und in Folge auf der A22 und z.B. und auf dem Gürtel/bzw. stadtauswärts unterwegs.

Geschäfte des täglichen Bedarfs, ein Kindergarten, Restaurants, ein Eisgeschäft befinden sich in unmittelbarer Umgebung.

Gebäude:

es handelt sich um eine Anlage, die in Baurechtseigentum von einer gemeinnützigen Bauvereinigung im Jahre 2010, mit öffentlichen Fördermitteln errichtet wurde.

In der Anlage gibt es eine Tiefgarage, einen Partyraum, einen Spielplatz, Freiflächen, einen Fahrradabstellraum und Kellerräumlichkeiten.

Bitte senden Sie uns Ihre E-mail Anfrage über Ihre gewählte Plattform, wir informieren Sie gerne und übermitteln Ihnen das Exposé!

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 <500m

Apotheke <500m

Klinik <3.500m

Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

Universität <1.000m

Höhere Schule <5.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <3.500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <3.000m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <3.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <3.000m

Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap