

Moderne Eigentumswohnung in Top-Lage!



Wohnküche

Objektnummer: 202/08039

Eine Immobilie von Edlauer Immobilientreuhänder

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien
Wohnfläche:	50,13 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	B 39,50 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,81
Kaufpreis:	295.000,00 €
Betriebskosten:	112,79 €
Heizkosten:	60,16 €
USt.:	22,91 €
Sonstige Kosten:	75,69 €
Provisionsangabe:	
	3 %

Ihr Ansprechpartner



Gregor LAMP

Realkanzlei Edlauer Immobilientreuhänder

T +43/2742/352438 54

H +43/660/507 90 96

F +43/2742/352438 - 3



Mitglied des
immobilienring.at

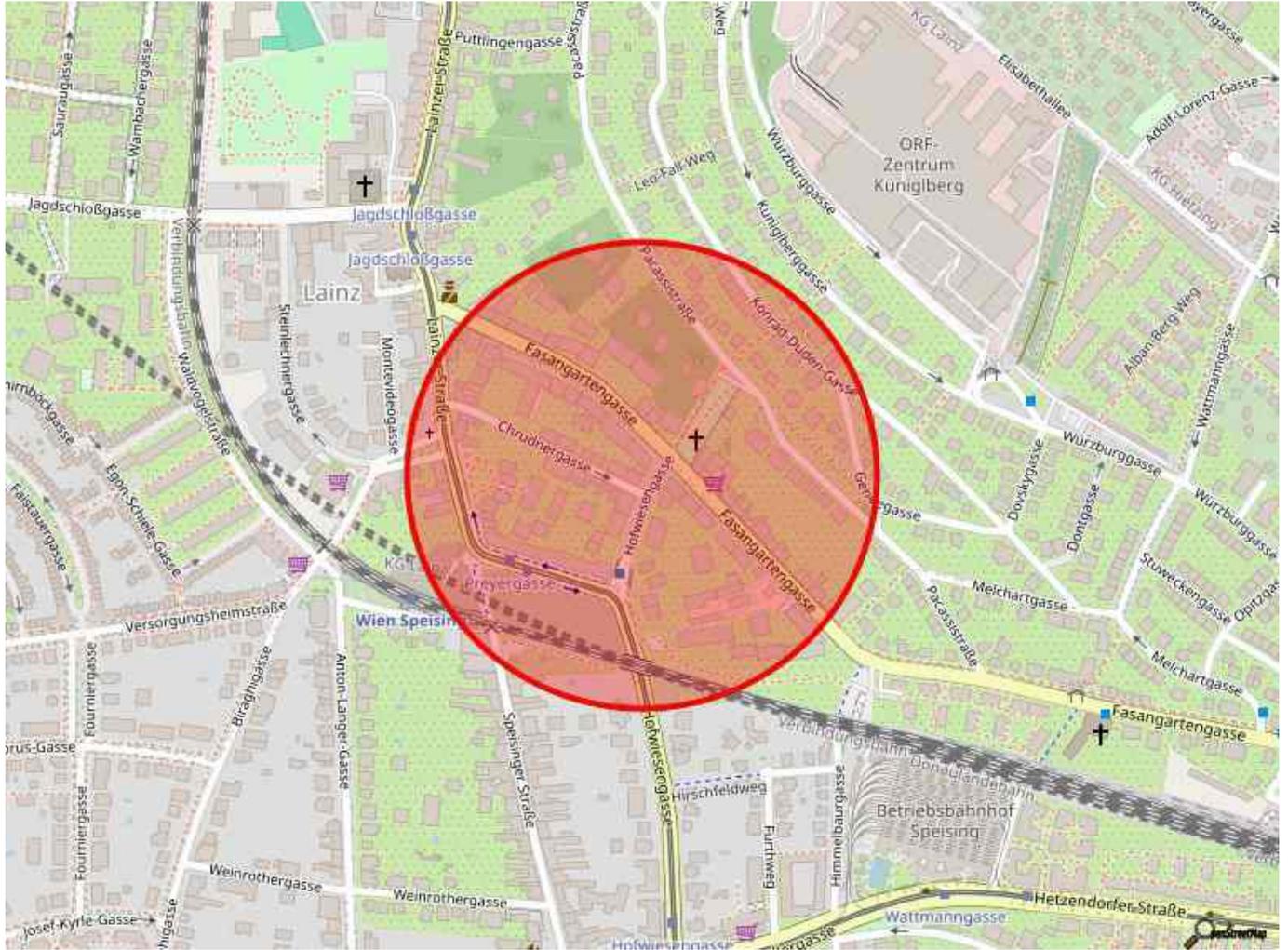












Objektbeschreibung

Moderne Eigentumswohnung in Top-Lage!

Beschreibung/Raumprogramm:

Die Wohnung im Ausmaß von **ca. 50,13 m²** befindet sich im **3. Stock (Lift)** einer mehrstöckigen Wohnhausanlage und gliedert sich in: Vorzimmer, Wohnküche, Schlafzimmer, Badezimmer und WC;

Laut Nutzwertgutachten ist der Wohnung ein Kellerabteil zugeordnet.

Ein Stellplatz in der hauseigenen Tiefgarage kann um EUR 20.000,- zusätzlich erworben werden, dieser ist aktuell vermietet.

Öffentliche Verkehrsmittel:

Etwa 2 Gehminuten von der Wohnung entfernt befinden sich diverse öffentliche Verkehrsmittel.

Beheizung:

Die Beheizung der Wohnung erfolgt mittels Gas-Zentralheizung.

Monatliche Kosten der Wohnung:

Die **monatlichen Kosten von EUR 271,55 beinhalten neben den Betriebskosten, die Rücklage, die Heizung, das Kaltwasser, die Warmwasserkosten und die gesetzliche Umsatzsteuer.** Die verbrauchsabhängigen Kosten für Strom werden direkt mit dem Energieversorgungsunternehmen verrechnet.

Instandhaltungsrücklage und geplante Maßnahmen:

Der Stand der **Reparaturrücklage per 23.01.2025 beträgt ca. EUR 115.000€**

Durch einen Nässeintritt in der Garage sind Sanierungsmaßnahmen geplant, welche aus der Rücklage gedeckt werden sollen.

Kaufpreis:

Der unverbindliche Kaufpreis **beträgt EUR 295.000,00 für die Wohnung sowie EUR 20.000 für den Stellplatz.**

Nebenkosten:

Als Kaufnebenkosten ist mit ca. 10 % des Kaufpreises zu rechnen. Dies beinhaltet sowohl die Vermittlungsprovision als auch die Notars- oder Anwaltskosten, Grundbucheintragung, Grunderwerbssteuer, usw.

Verfügbarkeit:

Das Objekt steht **ab sofort** zur Verfügung.

Besichtigung:



Eine Besichtigung ist nach vorheriger Terminvereinbarung selbstverständlich möglich.

Energiekennzahl:

Die Liegenschaft besitzt die Kennzahl **A-B** bei einem Heizwärmebedarf (HWB) von 39,50 kWh/m² und einem Gesamt-Energieeffizienz-Faktor (fGEE) von 0,81.

Gerne stehen wir Ihnen für etwaige Auskünfte oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins zu Verfügung.

Objektnummer: **8039**

Halten Sie bitte bei telefonischen Auskünften diese Objektnummer bereit.

Wir ersuchen aus organisatorischen Gründen (Datenbankpflege) und aufgrund unserer Nachweispflicht gegenüber dem Abgeber um vollständige Angabe Ihrer Kontaktdaten einschließlich Vor- und Zuname, Adresse und Telefonnummer. Der Schutz Ihrer personenbezogenen Daten ist uns ein großes Anliegen. Wir verwenden Ihre Daten für die Interessenten- und Kundenverwaltung im Rahmen der Immobilienvermittlung (z.B. für die Zusendung von Immobilienangeboten). Die Rechtsgrundlage dafür bildet – sofern nicht eine gesetzliche Grundlage vorliegt – ein abgeschlossener Vertrag bzw. eine Vertragsanbahnung (Vermittlungsvertrag). Die Weitergabe personenbezogener Daten erfolgt ohne ausdrückliche separate Einwilligung nur insoweit, wie es für Vertragsabwicklungen erforderlich ist. Keinesfalls werden Ihre Daten zu Werbezwecken o.ä. weitergegeben. Unsere Mitarbeiter und unsere Dienstleistungsunternehmen sind zur Verschwiegenheit und zur Einhaltung der Datenschutzbestimmungen verpflichtet. Lesen Sie mehr in unserer Datenschutzerklärung auf unserer Homepage.



Österreichs beste Makler/innen

Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.