

**PREISREDUKTION: Perfekt geschnittene
Erdgeschosswohnung mit Garten und Terrasse**



Objektnummer: 5237/1269

**Eine Immobilie von convival Immobilien im Auftrag von GEZI
Immobilienvermittlung, Inh. Gregor Zimmer**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Erdgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Baujahr:	2017
Wohnfläche:	71,89 m ²
Nutzfläche:	71,89 m ²
Gesamtfläche:	144,49 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	55,23 m ²
Heizwärmebedarf:	A 22,98 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,75
Kaufpreis:	430.000,00 €
Betriebskosten:	104,00 €
USt.:	13,37 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



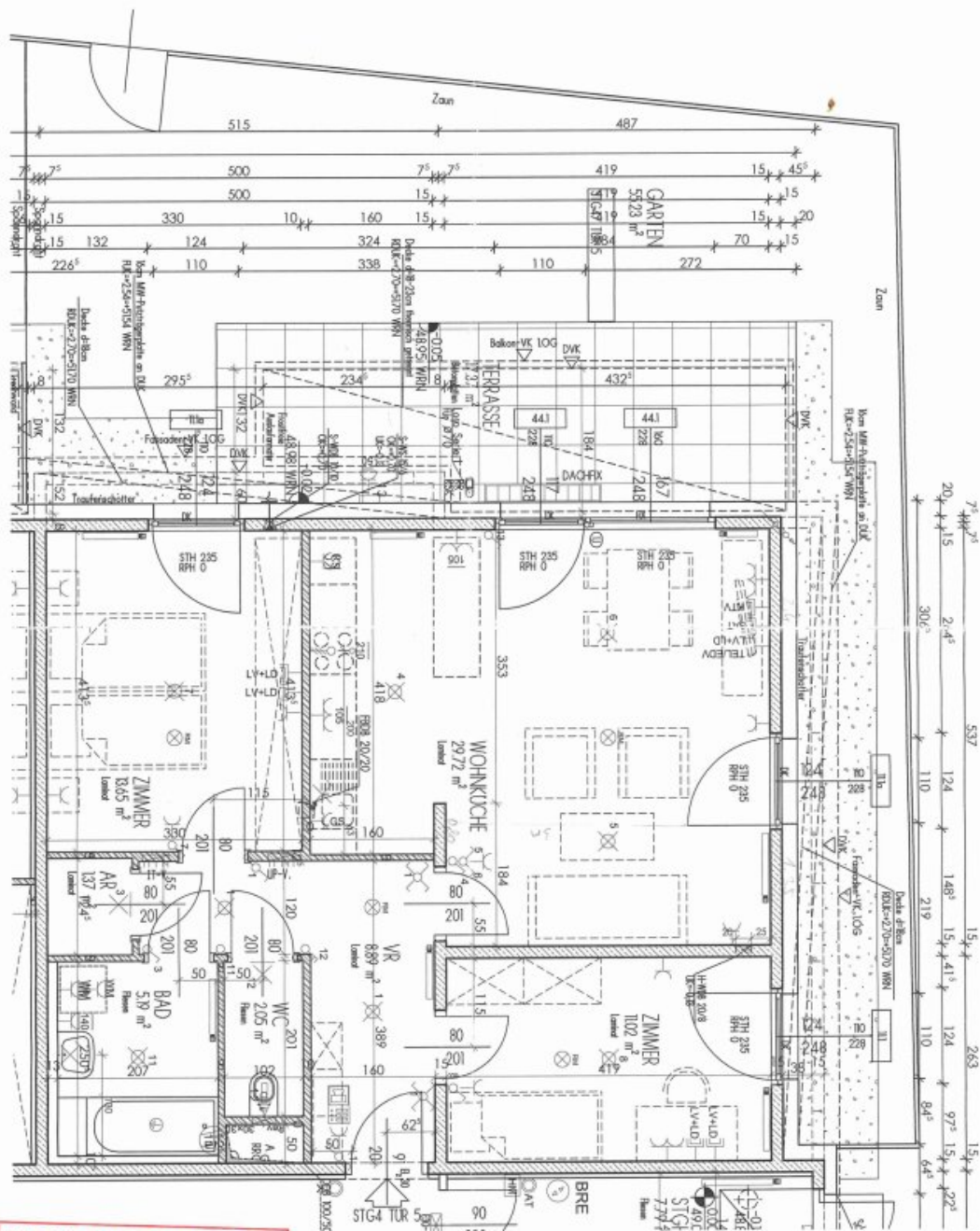
MMag. Gregor Zimmer

convival Immobilien im Auftrag von GEZI Immobilienvermittlung, Inh. Gregor Zimmer
Hietzinger Hauptstraße 66 / 2









Objektbeschreibung

Wohnungsbeschreibung:

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause im Herzen von Wien! Diese charmante Erdgeschosswohnung im begehrten 1230 Wien bietet Ihnen nicht nur ein zeitgemäßes Wohngefühl, sondern auch eine perfekte Kombination aus Komfort und urbanem Leben. Mit einer großzügigen Fläche von 71,89 m² und drei hellen, freundlichen Zimmern ist diese Immobilie ideal für Paare, kleine Familien oder als Investition in Ihre Zukunft. Der offene Wohnbereich mit einer modernen Wohnküche lädt zum Verweilen ein und ist der perfekte Ort für gesellige Abende mit Freunden oder ruhige Familienmomente. Die große Fensterfront sorgt für viel Tageslicht, das die Räume mit einer einladenden Atmosphäre erfüllt. Die Wohnung liegt in einem großen Wohnungsverband mit insgesamt 4 Stiegen in der Siedlungsanlage "Wiesn Süd". Die Anlage wurde in den Jahren 2016/2017 errichtet.

Vom Eingangsbereich und dem Vorzimmer gelangt man zentral in alle Räume. Die Wohnung bietet auf ihren ca. 72,00 Quadratmetern mit der Anzahl von 3 Zimmern große Entfaltungsmöglichkeit. Die Raumhöhe von 270cm sorgt für ein luftiges Raumklima und Stauraummöglichkeiten.

- **Wohnküche:** Die großzügige Wohnküche ist der zentrale Treffpunkt der Wohnung und bietet ausreichend Platz für einen gemütlichen Wohn- und Essbereich sowie eine gut ausgestattete Küche. Die Küche ist hochwertig verbaut und verbleibt in der Wohnung
- **Schlafzimmer:** Zwei Schlafzimmer bieten Platz für Erholung und Rückzug. Beide Räume sind lichtdurchflutet und bieten eine angenehme Atmosphäre.
- **Bad mit Badewanne:** Das Badezimmer ist mit einer Badewanne ausgestattet. Es gibt zudem ausreichend Platz für Stauraum und eine Waschmaschine. Die vorhandenen Tischlermöbel verbleiben im Badezimmer.
- **Abstellraum:** Ein praktischer Abstellraum in der Wohnung bietet zusätzlichen Stauraum für Haushaltsgegenstände.
- **Kellerabteil:** Ein separater Kellerraum steht zur Verfügung, ideal für die Lagerung von weiteren persönlichen Gegenständen.

- **Terrasse/Garten:** Ein eigener Gartenbereich umgeben von einer Kirschlorbeer- und Glanzmispelhecke rundet die Wohnung ab und lädt zum Entspannen und Verweilen im Freien ein.

Alle Außentüren sind mit Plissee und Insektenschutz ausgestattet.

Anlagenbeschreibung:

Die Wohnung befindet sich im Anlagenverband "Wiesn Süd". Auf diesem stehen den Bewohnern **Sauna, Fitnessraum, Sporthalle** und **Gemeinschaftsküche** sowie ein **Kids-Raum** zur Nutzung (nach online-Terminreservierung) zur Verfügung. Sauna und Fitnessraum befinden sich im Objekt, in dem die gegenständliche Wohnung gelegen ist. Die weiteren Gemeinschaftseinrichtungen befinden sich in anderen Gebäuden auf dem Areal. Die ärztliche Versorgung ist durch einen **Kinderarzt** im selben Objekt und einen **Arzt für Allgemeinmedizin** im Nebengebäude gegeben.

Raumaufteilung (Zusammenfassung):

- Vorzimmer
- Wohnküche
- 2 Schlafzimmer
- Badezimmer mit Badewanne
- WC
- Abstellraum
- Kellerabteil

Öffentliche Anbindung:

Die U6 Station Erlaaer Straße ist in ca. 5 Gehminuten erreichbar. Die Autobuslinie 61A ist nur 3 Gehminuten entfernt. Die Nahversorgung (Supermarkt, Apotheke, etc.) ist mit wenigen Schritten gesichert.

Kostenzusammensetzung:

Die monatlichen Kosten setzen sich wie folgt zusammen:

- Reparaturrücklage: EUR 32,00
- Betriebskostenkonto: EUR 104,00 netto
- Verwaltungskosten: EUR 29,72 netto

Der Stand der Rücklage beträgt zum 31.12.2023 EUR 168.155,12

Das Wohnbauförderungsdarlehen für die Wohnung ist bereits vollständig abbezahlt.

Sonstige Informationen:

- Laut Hausverwaltung sind für die Folgejahre keine über die laufenden Instandhaltungen hinausgehende Maßnahmen geplant.
- Eine Übergabe der Wohnung kann im April/Mai 2025 erfolgen.

Im Falle einer erfolgreichen Vermittlung erlauben wir uns 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

als Provision in Rechnung zu stellen.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <5.000m

Höhere Schule <4.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Geldautomat <1.000m

Bank <1.500m

Post <1.500m

Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <3.000m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap