

**!ERSTBEZUG nach SANIERUNG! 3-Zimmer Wohnung mit
Loggia und Tiefgaragenstellplatz**



Wohnküche

Objektnummer: 1858/6628

Eine Immobilie von Amadeus Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1140 Wien
Baujahr:	1974
Zustand:	Neuwertig
Möbliert:	Teil
Wohnfläche:	88,60 m ²
Gesamtfläche:	88,60 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	E 156,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,52
Kaufpreis:	390.000,00 €
Provisionsangabe:	

3.0% plus 20.0% USt.

Ihr Ansprechpartner

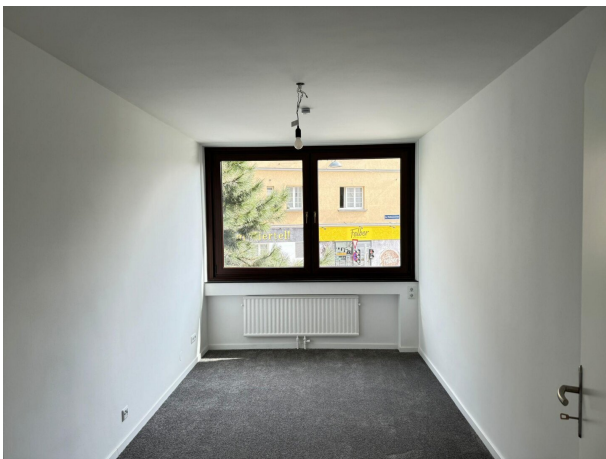


Rudolf Lackner

Amadeus Immobilien GmbH
Bergmillergasse 3 / 3
1140 Wien



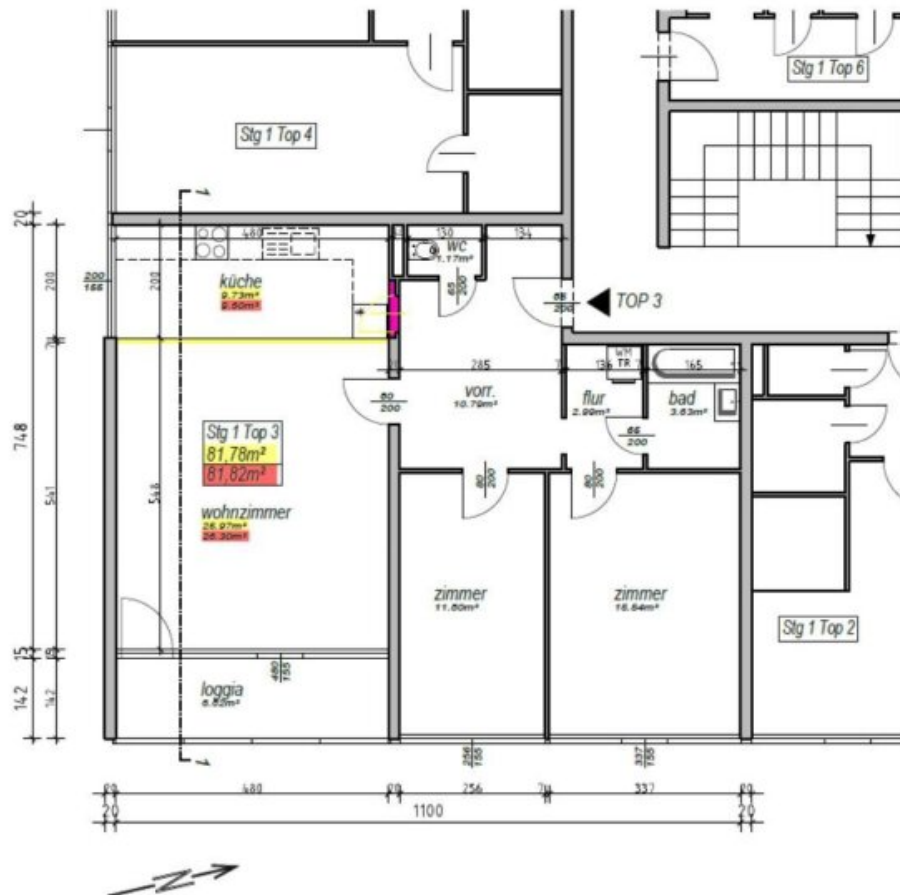






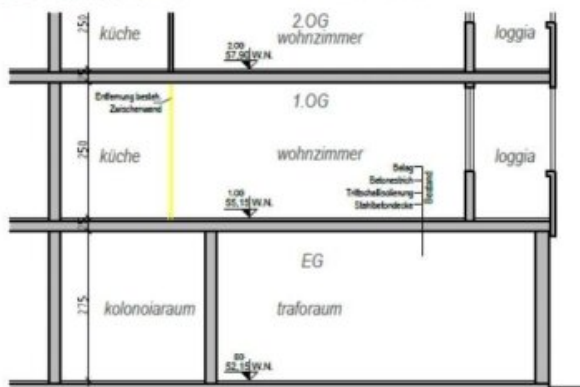


Grundriss + Höhenschnitt: Wohnung in 1140 Wien, Linzerstraße 256 / Stiege 1 / Top 3



SNITT 1

M1:100



LEGENDE

- abbruch
- bestand
- neu
- trockenbauwand

Objektbeschreibung

Adresse: 1140 Wien, Linzerstraße 256

Diese 3-Zimmer Wohnung mit 82m² befindet sich im ersten Stock (mit Lift) und besticht durch ihre offene Wohnküche, die großzügigen Raumaufteilung, deren Loggia mit Schiebeverglasung, den Tiefgaragenstellplatz und eine Infrastruktur, die ihresgleichen sucht.

Die Wohnhausanlage wurde im Jahr 1974 in Stahlbeton / Hohlblockmauern mit 2-fach verglasten Kunststofffenstern errichtet, 1987 wurde die Loggia mit einer Aluminiumschiebeverglasung geschlossen und Ende 2023 wurde diese Wohnung komplett saniert. Die Heizung (Radiatoren) und die Warmwasseraufbereitung erfolgt über die Hauszentralheizung (Öl- Brenner).

Besonderheiten:

- + Neu saniert**
- + die Küche wurde zum Wohnzimmer hin geöffnet**
- + Großzügige Raumaufteilung**
- + 3 Zimmer**
- + Loggia mit Schiebeverglasung**
- + Tiefgaragenstellplatz**
- + über die Tiefgarage lässt sich die Wohnung barrierefrei mit dem Aufzug erreichen**

Raumaufteilung der Wohnung:

+Erster Stock mit Lift

+Wohnnutzfläche: ca. 88,6 m²

1 Vorraum, ca. 10,79 m² - Parkettboden

1 Flur, ca. 3,0 m² - Parkettboden

1 offene Küche, ca. 9,6 m² - Fliesen

1 Wohnzimmer, ca. 26,3 m² - Parkettboden

1 Schlafzimmer, ca. 15,5 m² - Teppich

1 Schlafzimmer, ca. 11,8 m² - Teppich

1 Bad mit Wanne, ca. 3,6 m² - Fliesen

1 WC, ca. 1,2 m² - Fliesen

1 Loggia, ca. 6,8 m² - Fliesen

1 Kellerabteil (Zubehör), ca. 3,0 m²

1 Tiefgaragenstellplatz (Zubehör), von welchem sich die Wohnung barrierefrei erreichen lässt.

Kaufkonditionen:

Monatliche Kosten - Wohnung (laut Vorschreibung ab 07/2024):

-REP. FONDS: 81,68 € brutto

-BK-ACTO: 185,94 € brutto

-LIFT-ACTO: 7,81 € brutto

-HEIZUNG: 114,62 € brutto

-WARMWASSER: 36,73 € brutto

-EDV-GEBÜHR: 0,65 € brutto

Monatliche Gesamtkosten: 427,43 € brutto

Monatliche Kosten - Garage (laut Vorschreibung ab 07/2024):

-REP. FONDS: 10,58 € brutto

-BK-ACTO: 15,04 € brutto

-HEIZUNG: 8,40 € brutto

Monatliche Gesamtkosten: 34,02 € brutto

Monatlich gesamt Betriebskosten (inklusive WW, HK und Garage): 461,45 € brutto

Reparaturrücklage Wohnung (per 12/2023): 85.532,16 €

Reparaturrücklage Tiefgarage (per 12/2023): 27.028,95 €

Kaufpreis: Wohnung und Tiefgaragenstellplatz: 390.000,00 €

Vertragsserrichtung: Notar Mag. Reinhard Wittmann

Verfügbar: sofort

Angaben gemäß gesetzlicher Erfordernisse:

HWB: 156 kWh/m²a / Klasse E

fGEE: 2,52 / Klasse E

Der Energieausweis liegt vor und ist bis zum 27.11.2033 gültig.

Infrastruktur:

U-Bahn Ober St. Veit: 10 Gehminuten

Supermarkt: 1-2 Gehminuten

Restaurants: 1-2 Gehminuten

Ärzte: 1-2 Gehminuten

Bahnhof: 5 Autominuten

Auhof Center: 11 Autominuten

Autobahnanschluss: 11 Autominuten

Auf unserer Homepage **www.netmakler.at** steht Ihnen unter der Eingabe der Objekt Nummer **1858/6628** ein Exposé mit allen relevanten Informationen inkl. Fotos und Grundriss zur Verfügung!

Kontaktperson: Rudolf Lackner

Sollten Sie noch Fragen zur Liegenschaft haben oder weitere detaillierte Informationen benötigen, können Sie mich gerne per Mail unter **Lackner@netmakler.at** oder telefonisch unter **+43 699/10422336** kontaktieren.

Im Erfolgsfall unserer Vermittlungstätigkeit erlauben wir uns eine Provision in Höhe von 3% des Kaufpreises zuzüglich 20% USt. zu verrechnen.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <2.000m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <2.000m
Höhere Schule <3.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <3.000m

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <1.000m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap