

**Moderne 83m<sup>2</sup> Neubau-Maisonette mit Eigengarten Nähe  
Böhmischer Prater - 1230 Wien**



**Objektnummer: 7470**

**Eine Immobilie von Sitarz & Partner Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1100 Wien
<b>Baujahr:</b>	2007
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	82,86 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Garten:</b>	31,92 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	4,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 58,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,27
<b>Kaufpreis:</b>	395.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	135,89 €
<b>USt.:</b>	16,41 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



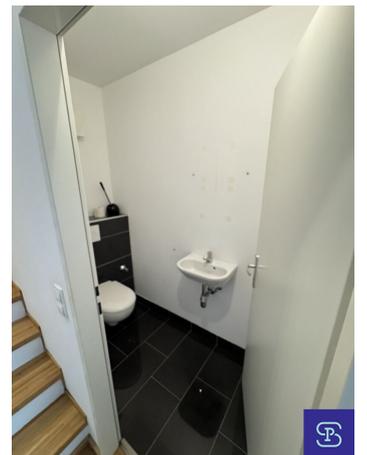
**Sitarz & Partner Immobilien GmbH**

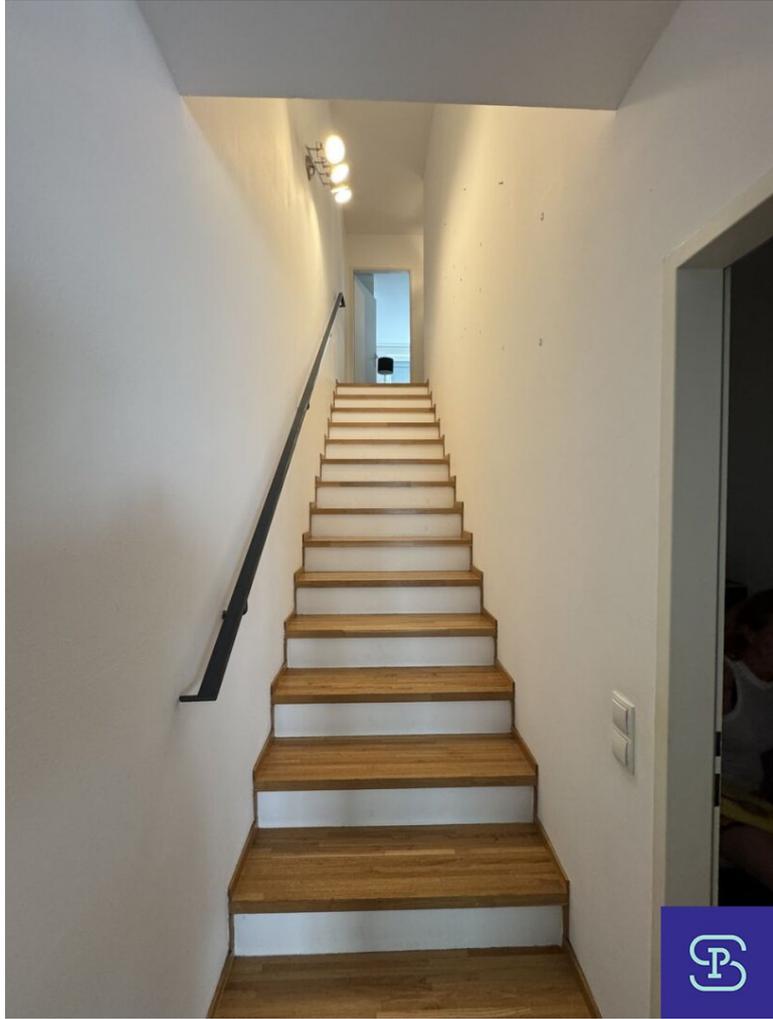
Sitarz & Partner Immobilien GmbH  
Kantgasse 1/ 2.OG

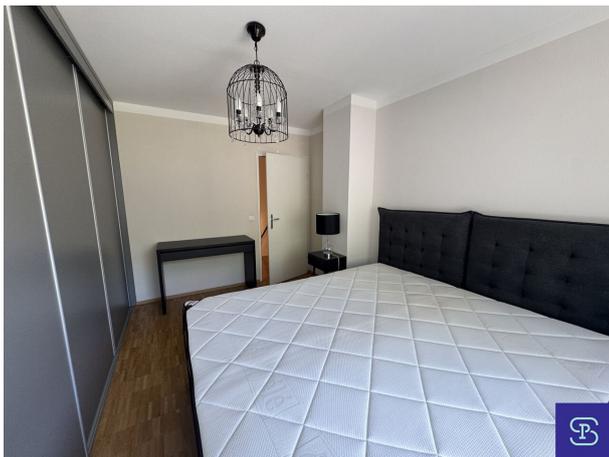


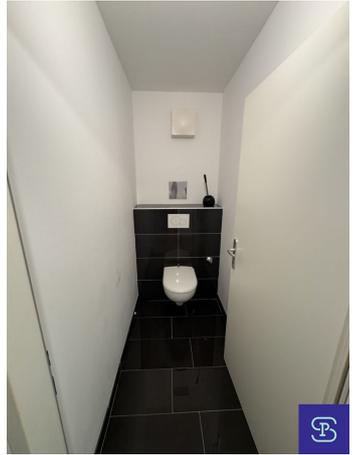


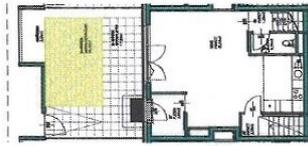




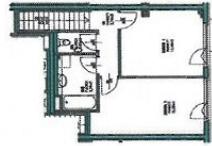




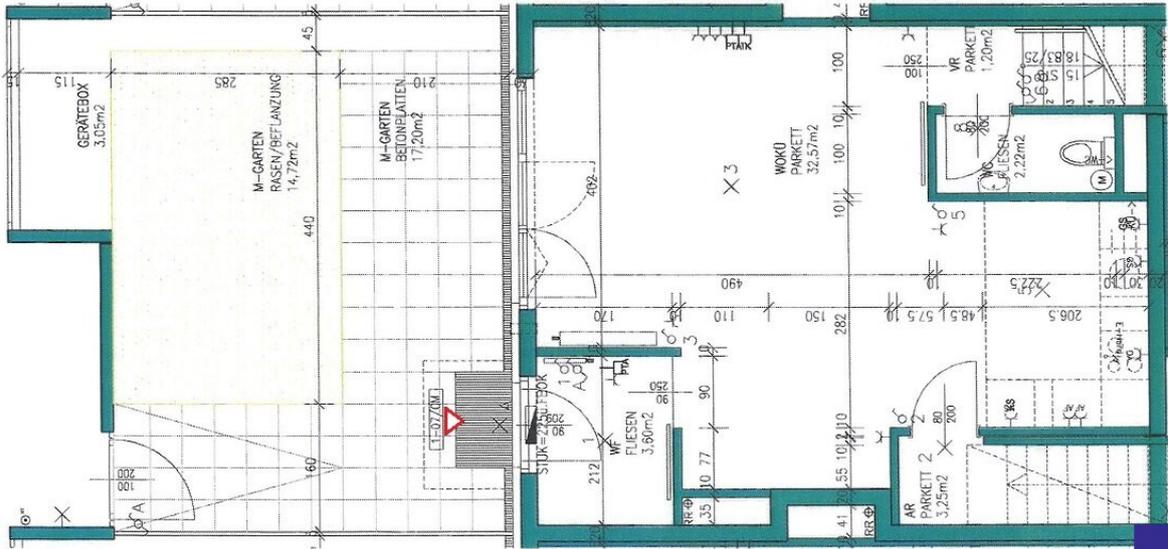




EGM 1:200



1.OG M 1:200





## Objektbeschreibung

### **Ruhige 83m<sup>2</sup> Garten-Maisonette mit Einbauküche und 3 Zimmern in Grünlage!**

Diese schöne Wohnung befindet sich im Erdgeschoß und 1. Stock eines gepflegten Neubaus in der Moselgasse, in unmittelbarer Nähe des Grüngelands Laaer-Wald. Die ruhige Wohnung ist nordost- und südwestseitig ausgerichtet und besteht im EG aus einem großzügigen Wohn- und Essbereich, Küche, Vorraum, WC und Abstellraum sowie einem kl. Eigengarten (ca. 32m<sup>2</sup>) mit Terrasse. Im 1. Stock befinden sich 2 Zimmer, Badezimmer, Vorraum und WC,.

**Ausstattung:** Neubauwohnung Bj. 2007 mit hochwertiger Einbauküche inkl. Geräten (NP ca. € 30.000,-), Hauszentralheizung (Fernwärme, Direktverrechnung), Parkettböden, Fenster mit Mehrfachverglasung und Sonnenschutz, Terrasse mit elektr. Pergola, Fliesenbad mit großer, verglaster Dusche, Waschmaschinenanschluss, 2 WC, geräumiges Kellerabteil, Fahrradräume,. Optional können div. Einbauten und Möbel übernommen werden.

**1 Tiefgaragenplatz (Eigentum) kann zusätzlich um € 20.000,- erworben werden.**

Die gesamte Wohnung befindet sich in einem sehr guten, sofort bezugsbereiten Zustand. Schöne Wohnlage am Ende einer Sackgasse, direkt am Grüngelände Laaer Wald und nur wenige Gehminuten vom Böhmischem Prater entfernt. Gute Infrastruktur durch zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten in nächster Umgebung und öffentliche Verkehrsanbindung durch die Autobuslinien 68A und 68B mit Anbindung zur U1. Das Objekt eignet sich aufgrund der guten Raumaufteilung und der freien Mietzinsgestaltung neben der Eigennutzung auch sehr gut für AnlegerInnen zur Vermietung.

Mit Stichtag 30.6.2025 besteht eine positive Reparaturrücklage in Höhe von € 117.630,32

Die Wohnung wird ab sofort im Wohnungseigentum verkauft!

**Kaufpreis € 395.000,-**

**Garagenplatz optional € 20.000,-**

Bk brutto € 180,47

Reparaturrücklage € 91,15

Vermittlungsprovision 3% vom KP zuzügl. 20% USt.

**KONTAKT: Anfragen bitte nur per Email-Anfragefunktion! Keine telefonische Terminvergabe!**

**Besuchen Sie für unsere weiteren Angebote bitte auch unsere  
Homepage: [www.sitarz.at](http://www.sitarz.at)**

*Der Käufer zahlt im Erfolgsfall an die Firma Sitarz & Partner Immobilien GmbH eine Maklerprovision in Höhe von 3% des Kaufpreises zzgl. 20% Ust. Die Provision errechnet sich aus dem beurkundeten Kaufpreis. Ausdrücklich vereinbart wird dieser Provisionsanspruch in gleicher Höhe auch für die in § 15 MaklerG vorgesehenen Fälle (Unterlassung eines notwendigen Rechtsaktes wider Treu und Glauben, Abschluss eines zweckgleichen Geschäftes, Abschluss mit einem Dritten aufgrund der Weitergabe der Abschlussmöglichkeit, Ausübung eines Vorkaufs-, Wiederkaufs- oder Eintrittsrechtes). Wir halten fest, dass Ihnen dieses Objekt erstmals durch unsere Tätigkeit als Immobilienmakler bekannt wurde. Falls Ihnen dieses Objekt bereits als verkauf- oder vermietbar bekannt ist, ersuchen wir innerhalb von 3 Werktagen um Ihre schriftliche Nachricht, ansonsten gilt die Provisionsregelung als vereinbart. Bei den Größen und Ertragsangaben handelt es sich um die von Abgeber/in (Eigentümer/in bzw. Hausverwaltung) zur Verfügung gestellten Informationen. Die Angaben wurden von uns kontrolliert, eine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Letztstand müssen wir allerdings ausschließen. Es wird darauf hingewiesen, dass zwischen dem Abgeber und dem Immobilienmakler ein wirtschaftliches bzw. familiäres Nahverhältnis besteht und der Immobilienmakler auch für diesen tätig ist (Doppelmakler).*

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 <1.000m  
Apotheke <500m  
Klinik <1.500m  
Krankenhaus <3.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <3.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <1.500m

**Sonstige**

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap