

360° TOUR // GARTEN-WOHNUNG nahe KAASGRABEN



Objektnummer: 18320

Eine Immobilie von KALANDRA Immobilien Robert Kalandra e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	1996
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	140,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Garten:	232,00 m ²
Keller:	20,70 m ²
Heizwärmebedarf:	C 73,30 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,49
Kaufpreis:	1.150.000,00 €
Betriebskosten:	400,76 €
USt.:	40,08 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

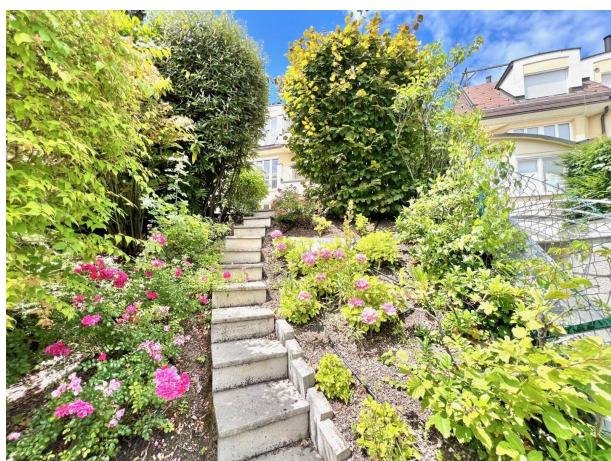
Ihr Ansprechpartner



Mag. Robin Kalandra

KALANDRA Immobilien Robert Kalandra e.U.
Franz Josefs Kai 33 /6

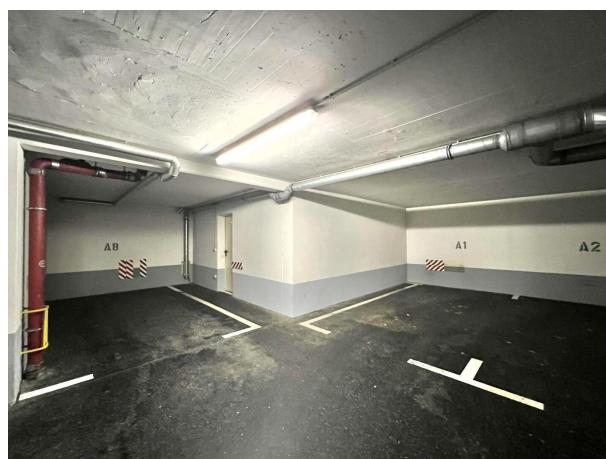


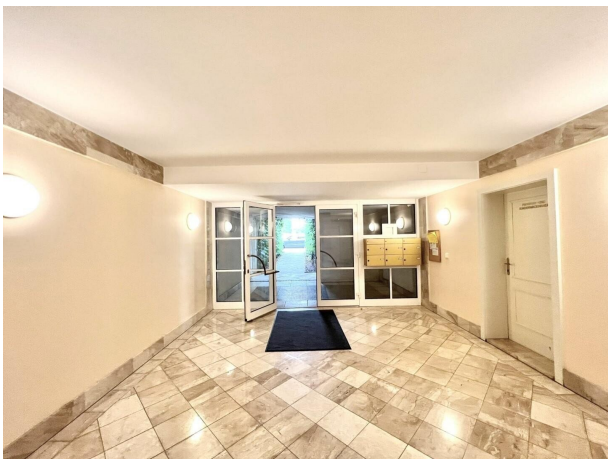














Objektbeschreibung

NEUBAU-EIGENTUMSWOHNUNG mit EIGENGARTEN am KAASGRABEN

Diese moderne 3-Zimmer Eigentumswohnung ist im Erdgeschoß eines Neubaugebäudes (ca. BJ 1996) mit rund 140m² Wohnnutzfläche und ca. 30m² Terrassenfläche sowie ca. 304m² Eigengarten steht zum Verkauf.

Fläche: Wohnung ca. 139,28 m²

Garten-Terrasse ca. 111,60 m²

Garten-Teilfläche ca. 151,32 m²

Nebengebäude (auf der Terrasse) ca. 4,92 m²

Abstellraum A/7 ca. 20,70 m²

Einlagerraum A/2 ca. 2,89 m²

Garagenplatz A/1 ca. 24,87 m²

Garagenplatz A/8 ca. 24,87 m²

Die beiden Garagenplätze sowie Abstellraum und Einlagerraum befinden sich auf der Straßenebene. Mit dem Aufzug gelangt man in das nächste Geschoß, auf dem sich die Wohnung mit Terrasse und Garten befinden.

Derzeit werden von der Hausverwaltung monatlich vorgeschrieben:

Betriebskosten: Euro 363,48

Rücklage: Euro 149,12

Netto gesamt: Euro 512,60

10% USt. Euro 36,35

Summe: Euro 548,95

Raumaufteilung:

Entree, geräumiges Vorzimmer (ca. 15m²), ein ca. 50m² großes Wohn-& Eßzimmer mit offen gestalteter Wohnküche mit Speis und Ausgang auf eine süd-ostseitige Terrasse, übergehend in den ca. 304m² großen Eigengarten, ein Schlafzimmer (ca. 15m²) mit begehbare Garderobe und anschließendes Badezimmer mit Walk-in Dusche, Doppelwaschtisch, Sauna und WC, ein Schlaf-/ Arbeitszimmer (ca. 23m²) mit direktem Gartenzugang, separates Duschbad mit WC, Abstell-/ Wirtschaftsraum.

Ausstattung:

- in den Wohnräumen durchgehend Teppichboden (auf Estrich verlegt)
- Sanitäräume weiß verflies
- hochwertige Einbauküche
- Sicherheitseingangstüre & Alarmanlage
- Lift
- Klimatisierung
- Gas-Etagenheizung

Das Haus verfügt über einen Personenaufzug und eine hauseigene Tiefgarage.

Zwei Garagenplätze sind der Wohnung zugeordnet und jeweils um 36.000,- Euro pro Platz sowie der Extrakeller um 28.000,- Euro erwerblich

Das Objekt befindet sich in einer der besten Lagen Wiens im 19. Gemeindebezirk, welcher durch seine Grünruhelage besonders beliebt ist.

Die Wiener Innenstadt ist in 20 min. mit dem Auto erreichbar. Die Straßenbahnlinie 38 oder der Bus 39A verbinden in die Stadt oder zur U Bahn.

Derzeit werden folgende Kosten monatlich vorgeschrieben:

Betriebskosten: Euro 400,76

Rücklage: Euro 186,40

Netto gesamt: Euro 587,16

10% USt. Euro 40,08

Summe: Euro 627,24

Rücklagenstand per 12/ 2023: Euro 42.060,00

360° Tour:

<https://360.kalandra.at/view/fullscreen/id/VZYNL>

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.500m
Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <2.500m

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <2.500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap