

**Frisch renoviert & bezugsfertig: 3-Zimmer-Perle mit
Schlossnähe & Parkähnlichen Innenhof!**



Objektnummer: 5585/175

**Eine Immobilie von FEELING HOME - Real Estate Agents - A
brand of MPIV GmbH**

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Kaiser-Ebersdorfer-Straße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1110 Wien
Baujahr:	1975
Zustand:	Teil_vollrenoviert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	78,77 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 94,90 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,51
Kaufpreis:	249.000,00 €
Betriebskosten:	168,75 €
Heizkosten:	98,46 €
USt.:	34,21 €
Provisionsangabe:	

8.964,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Helene Christiani

FEELING HOME IMMOBILIEN
Margaretenstraße 153 / 12

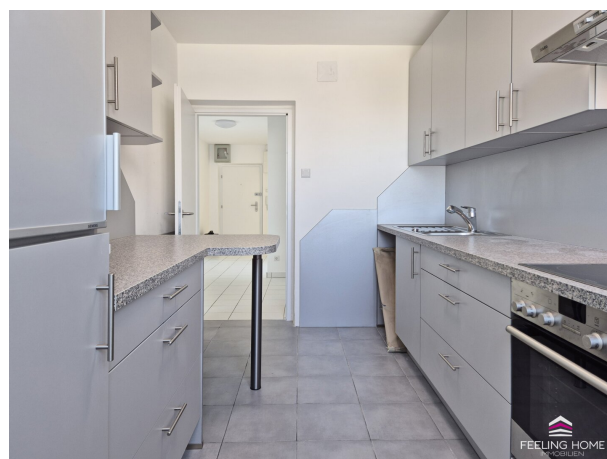





FEELING HOME
IMMOBILIEN

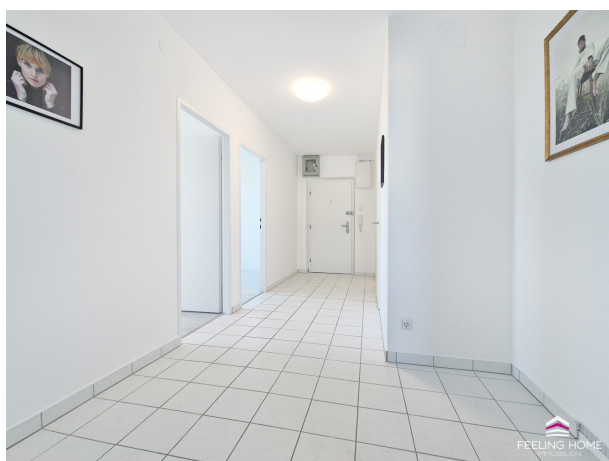



FEELING HOME
IMMOBILIEN

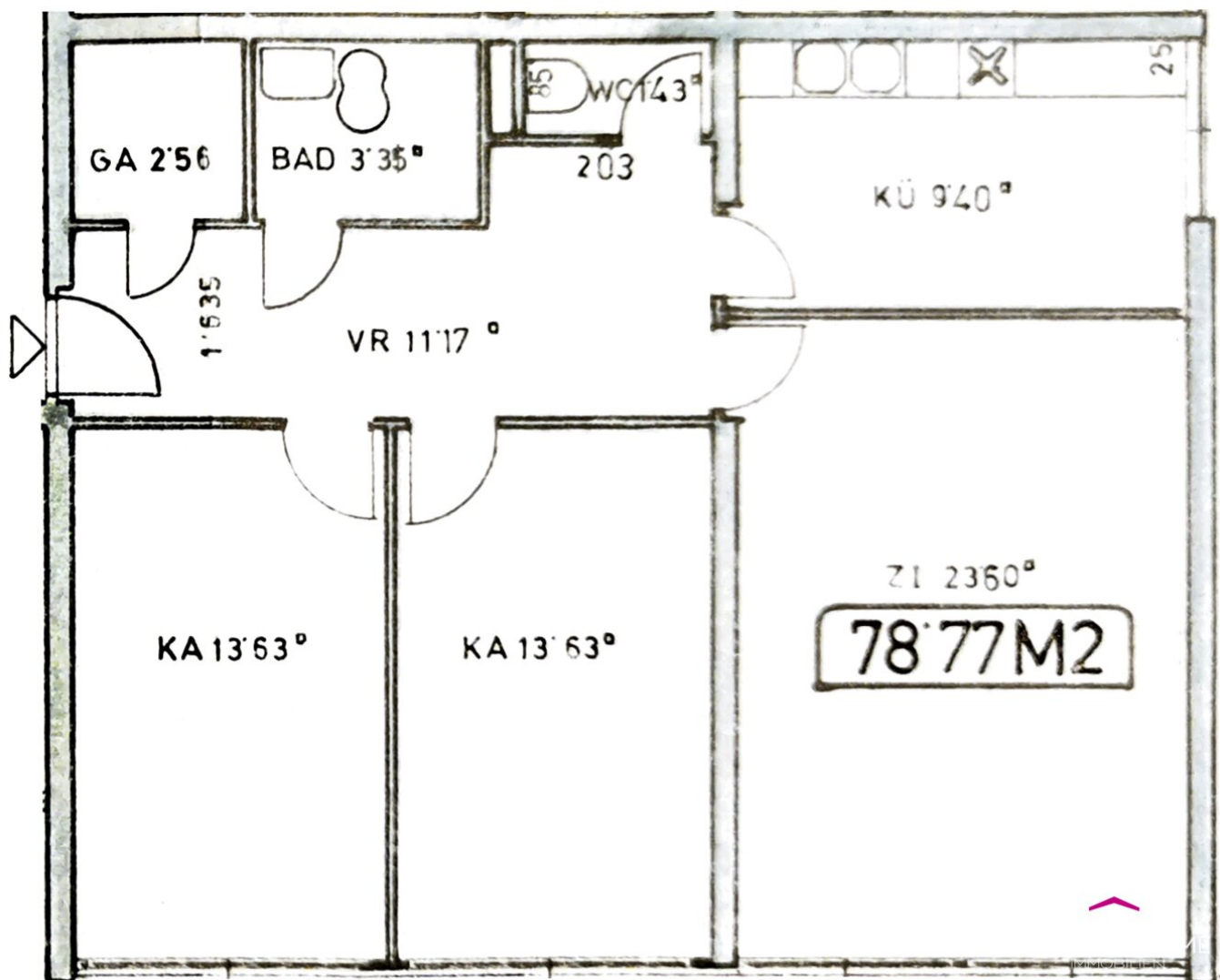



FEELING HOME
IMMOBILIEN









Objektbeschreibung

KAISEREBERSDORF: FRISCH RENOVIERTE 3-ZIMMER-WOHNUNG MIT GRÜNER RUHEOASE!

Ihr neues Zuhause wartet auf Sie!

Entdecken Sie diese charmante, frisch renovierte 3-Zimmer-Wohnung im 5. Stock mit Lift - perfekt für Singles, Paare, Jungfamilien oder als WG! Die nordseitig ausgerichtete Wohnung besticht durch ihre zentral begehbare Raumaufteilung und lichtdurchflutete Räume, die sofort zum Wohlfühlen einladen.

FRISCH RENOVIERT - SOFORT BEZUGSFERTIG!

- Perfekte Raumaufteilung: Wohnzimmer, Schlafzimmer + flexibles Zimmer
- Modernisiertes Bad (2017/18): Große Dusche, separates WC
- Smart-Home-Features: App-gesteuerte Beleuchtung, Bewegungsmelder
- Schöne Ausstattung: Neuer Laminatboden, Einbauküche (2016)
- Praktischer Abstellraum für zusätzlichen Stauraum
- Neue Zu- und Rückleitung für die Heizung
- LAN- und Satellitenverkabelung
- Die Wände wurden neu vernetzt, verspachtelt und ausgemalt.

HIGHLIGHTS

- Großer Grünbereich in der Anlage
- Helle Raumgestaltung
- Zentral begehbbarer Grundriss -WG-geeignet
- Wald- und Wiesengürtel mit Rad- und Wanderwegen
- Radwege bis zur Schwechat und zur Donauinseln in ca. 10-15 min
- Schloss Neugebäude fußläufig mit diversen Veranstaltungen
- Spaziergänge am Zentralfriedhof
- Frei- und Hallenbad Simmering
- Freibad Schwechat

HARD FACTS

- Schöne Einbauküche von 2016
- Badsanierung 2017/2018
- Elektrik wurde 2017/2018 erneuert
- Wohnung wurde kürzlich renoviert

- Gasbrenner Einbau im Herbst 2021 (Früher Ölheizung)
- Gas-Zentralheizung mit einer Ringleitung
- Heizung hat keine Ventile wegen dem Einrohrsystem
- Garagenplatz Anmietungsoption mit Warteliste
- Fahrradraum

INFRASTRUKTUR

Ideale Lage: Supermärkte ADEG und Penny, eine Drogerie (BIPA) und eine Bäckerei befinden sich in unmittelbarer Nähe, sowie alle erforderlichen Einrichtungen wie Banken, Postfilialen, Trafiken, Apotheken und zahlreiche Ärzte (Allgemein-, Zahn-, Fach- und Kinderärzte). Diverse Restaurants, Lokale und Cafés sind nur wenige Gehminuten entfernt. Außerdem gibt es einige Bildungs- und Kinderbetreuungseinrichtungen im Umkreis (verschiedene Kindergärten, Volksschulen). Darüber hinaus ist das Einkaufszentrum Huma Eleven in wenigen Autominuten erreichbar.

ÖFFENTLICHE ANBINDUNG – Optimal angebunden!

- Bus: 73A Klebindergraben, 51A Montleartstraße
- Straßenbahn: Linie 11 & 72 (860m)
- S-Bahn: S7 Kaiserebersdorf/Zentralfriedhof
- PKW: Schnelle Anbindung A4, S1, Südosttangente

•

SONSTIGES

Leistbarer Wohnraum am Strand von Wien! Zögern Sie nicht länger und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin! Besichtigungstermine können nach telefonischer oder schriftlicher Voranmeldung vereinbart werden. FEELING HOME freut sich auf Ihre Kontaktaufnahme!

KAUF-NEBENKOSTEN-ÜBERSICHT

Maklerhonorar: 3% zzgl. 20% USt.

Grundbuchseintragungsgebühr: 1,1%

Grunderwerbssteuer: 3,5%

Kaufvertragsserrichtung 1-3% plus USt. plus Barauslagen

Nutzen Sie die Gelegenheit und profitieren Sie zudem von der Gebührenbefreiung seit 1.04.2024 (1,1% Grundbuch-Eintragungsgebühr, 1,2% Eintragungsgebühr der Pfandurkunde bis EUR 500.000,- KP) beim Kauf vom Eigenheim! Sie sparen diese Gebühren im Zeitraum vom 01. Juli 2024 bis 30. Juni 2026 und profitieren schon jetzt davon! In der neuen Wohnung melden Sie für die nächsten fünf Jahre Ihren Hauptwohnsitz an.

Bitte haben Sie Verständnis, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Anschrift und Telefonnummer beantworten können. Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Die Daten stammen direkt vom Eigentümer. Eine Haftung für deren Richtig- oder Vollständigkeit kann nicht übernommen werden. Änderungen und Irrtümer vorbehalten.

Haben Sie eine Immobilie zu vermieten oder zu verkaufen? Vereinbaren Sie noch heute Ihren kostenlosen Beratungstermin unter 0660 34 69 538 oder unter christiani@feeling-home.at.

»Zusätzlich bieten Ihnen meine Geschäftspartner eine kompetente Finanzierungsbegleitung zu aktuellen Bestkonditionen an. Fragen Sie mich sehr gern danach!«

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m
Apotheke <250m
Klinik <2.500m
Krankenhaus <5.750m

Kinder & Schulen

Schule <250m
Kindergarten <500m
Universität <5.000m
Höhere Schule <5.000m

Nahversorgung

Supermarkt <250m
Bäckerei <250m
Einkaufszentrum <1.750m

Sonstige

Geldautomat <1.250m
Bank <1.250m
Post <1.250m
Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <250m
U-Bahn <2.750m
Straßenbahn <750m
Bahnhof <1.750m
Autobahnanschluss <1.500m
Flughafen <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap