

Gartenwohnung!



Objektnummer: 1760/428

Eine Immobilie von Lind Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	1974
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	109,01 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Garten:	381,77 m ²
Keller:	3,43 m ²
Heizwärmebedarf:	C 84,20 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,18
Kaufpreis:	619.000,00 €
Betriebskosten:	214,12 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Franz Lind

Lind Immobilien
Mariahilfer Straße 167/12



© real agency



© real agency



© real agency

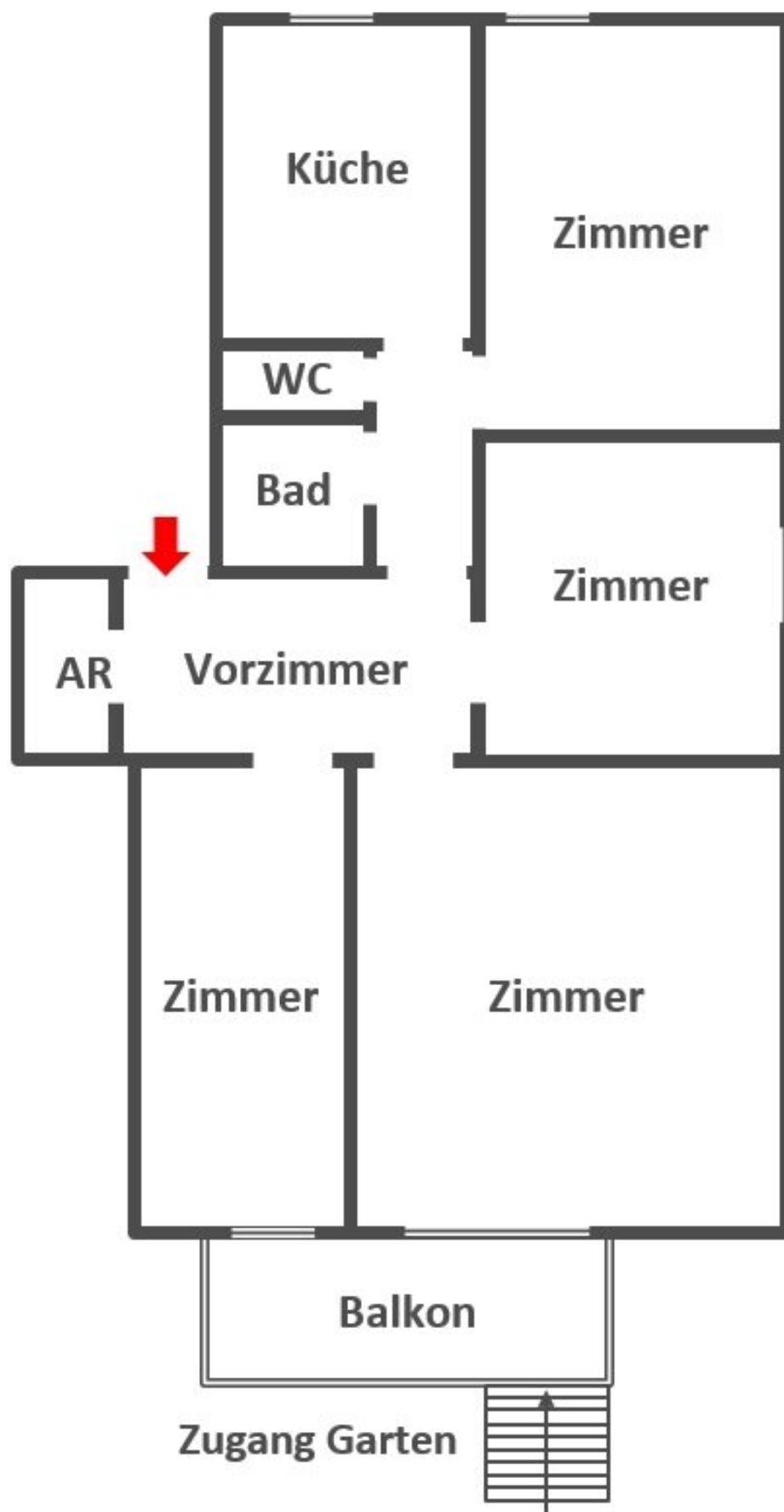


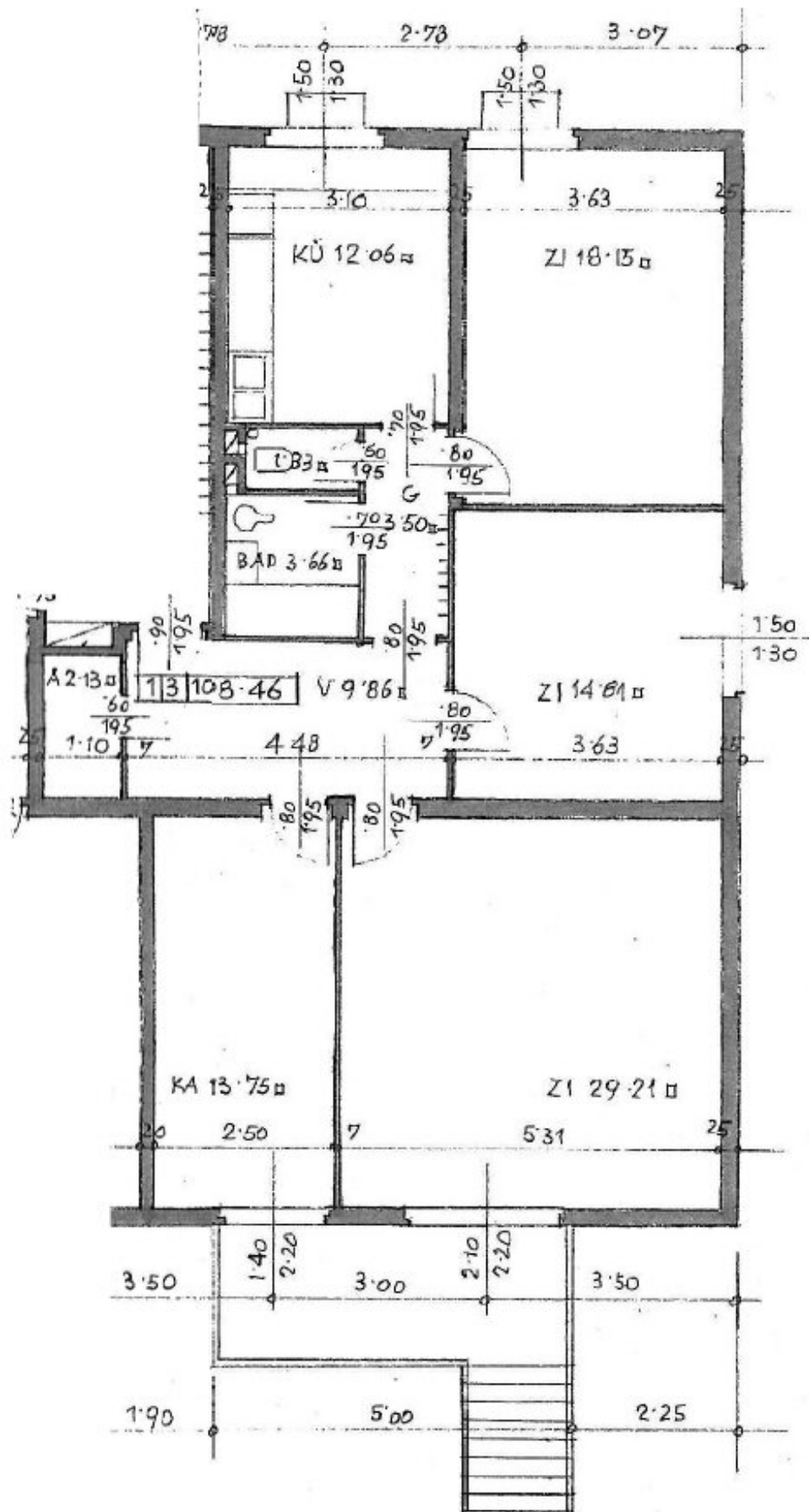












Objektbeschreibung

Neustift am Walde - die grüne Lunge von Wien!

Entdecken Sie diese interessante 4 Zimmer Wohnung mit direktem Ausgang zum eigenen Garten in Neustift am Walde – einer der begehrtesten Lagen Wiens!

Ich freue mich auf Ihren Anruf

Franz Lind 0699 1008 5785, 01 526 26 36 13

Der Grundriss mit den zentral begehbaren Räumlichkeiten, umgeben vom eigenen Garten verbindet einen zeitgemäßen Komfort mit Funktionalität. Das Highlight ist der südseitige Balkon mit direktem Zugang zum großzügigen Garten, der zum Entspannen einlädt und einen herrlichen Grünblick bietet – perfekt für sonnige Tage und gemütliche Abende im Freien.

Die ruhige Lage in Neustift am Walde garantiert eine angenehme Atmosphäre abseits des Trubels, gleichzeitig sind alle Annehmlichkeiten des urbanen Lebens in unmittelbarer Nähe. Ein Kellerabteil sowie ein Raum unter dem Balkon bieten ausreichend Stauraum für Einlagerungen, während die Garage für Ihr Fahrzeug eine sichere Parkmöglichkeit darstellt.

Die Wohnung ist in einem guten Zustand - die Bodenbelege sind zu erneuern.

Flächen:

Wohnung: 109qm

Balkon: 10qm

Garten: 381qm

Keller: 3,43qm

Garagenplatz 11,50qm

Kaufpreis: 619.000,- EUR = ein gewichteter Quadratmeterpreis von nur 4.154,36 EUR

Laufende Kosten:

Betriebskosten: 235,54 EUR inkl. Ust.

RepRücklage: 326,33 EUR, setzt sich aus der Reparaturrücklage und einem Darlehen zusammen. Das Darlehen umfasst ca. 12.000,- EUR und ist im Kaufpreis berücksichtigt.

Hauszentralheizung:

Heizung: 204,12 inkl. Ust.

Warmwasser: 35,53 inkl. Ust.

Lage und Infrastruktur:

Die Wohnung befindet sich in einer sehr angenehmen und mit einem Bus gut angebundenen Lage. In der näheren Umgebung finden Sie eine Vielzahl von Heurigen, sowie Supermärkte und Geschäfte, die den täglichen Bedarf abdecken.

Für die Freizeitgestaltung und Erholung bieten sich zahlreiche Grünflächen und Gebiete in den Wiener Bergen und im angrenzenden Wienerwald an.

Resümee:

Das Preis- Leistungsverhältnis ist absolut stimmig und kann von fachlicher Seite als sehr empfehlenswert gesehen werden!

Kontaktieren Sie uns noch heute, um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren – wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Franz Lind 0699 1008 5785, 01 526 26 36 13

Energieklasse: HWB 84,2 kWh/m²a

Keine Gewähr bei Abweichungen der Flächen und Preise etc.

Im Falle des Zustandekommens eines Kaufvertrages, ist an uns die gesetzliche Provision in Höhe von 3 % des Kaufpreises zzgl. der gesetzlichen Umsatzsteuer laut der Verordnung des Bundesministers für wirtschaftliche Angelegenheiten über Standes- und Ausübungsregel für Immobilienmakler (BGBl. 297/1996), zu bezahlen.

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.