

**Ruhige 2-Zimmer-Wohnung mit zwei Balkone, top
Infrastruktur - Nähe Schlosspark Schönbrunn**



Wohnzimmer

Objektnummer: 19636

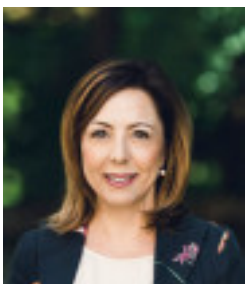
Eine Immobilie von Bieber Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Art: | Wohnung |
| Land: | Österreich |
| PLZ/Ort: | 1120 Wien |
| Baujahr: | 1997 |
| Alter: | Neubau |
| Wohnfläche: | 60,00 m ² |
| Nutzfläche: | 67,00 m ² |
| Zimmer: | 2 |
| Bäder: | 1 |
| WC: | 1 |
| Balkone: | 2 |
| Keller: | 4,00 m ² |
| Heizwärmebedarf: | C 54,42 kWh / m ² * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | C 1,00 |
| Kaufpreis: | 329.000,00 € |
| Betriebskosten: | 154,80 € |
| USt.: | 15,48 € |
| Provisionsangabe: | |

12.924,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Anita Hofmann

Bieber Immobilien GmbH
Feldgasse 1, Haus B









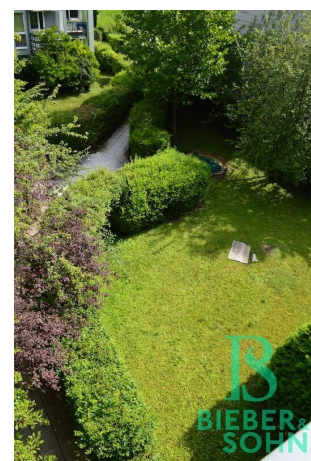


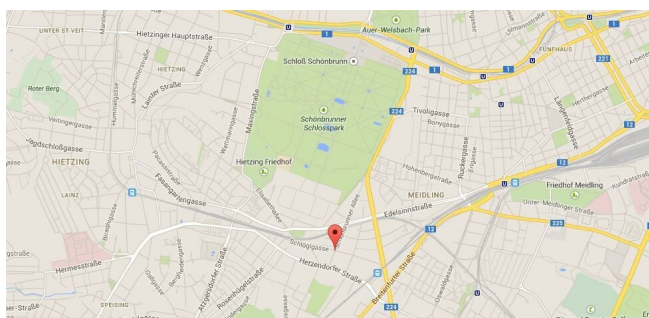


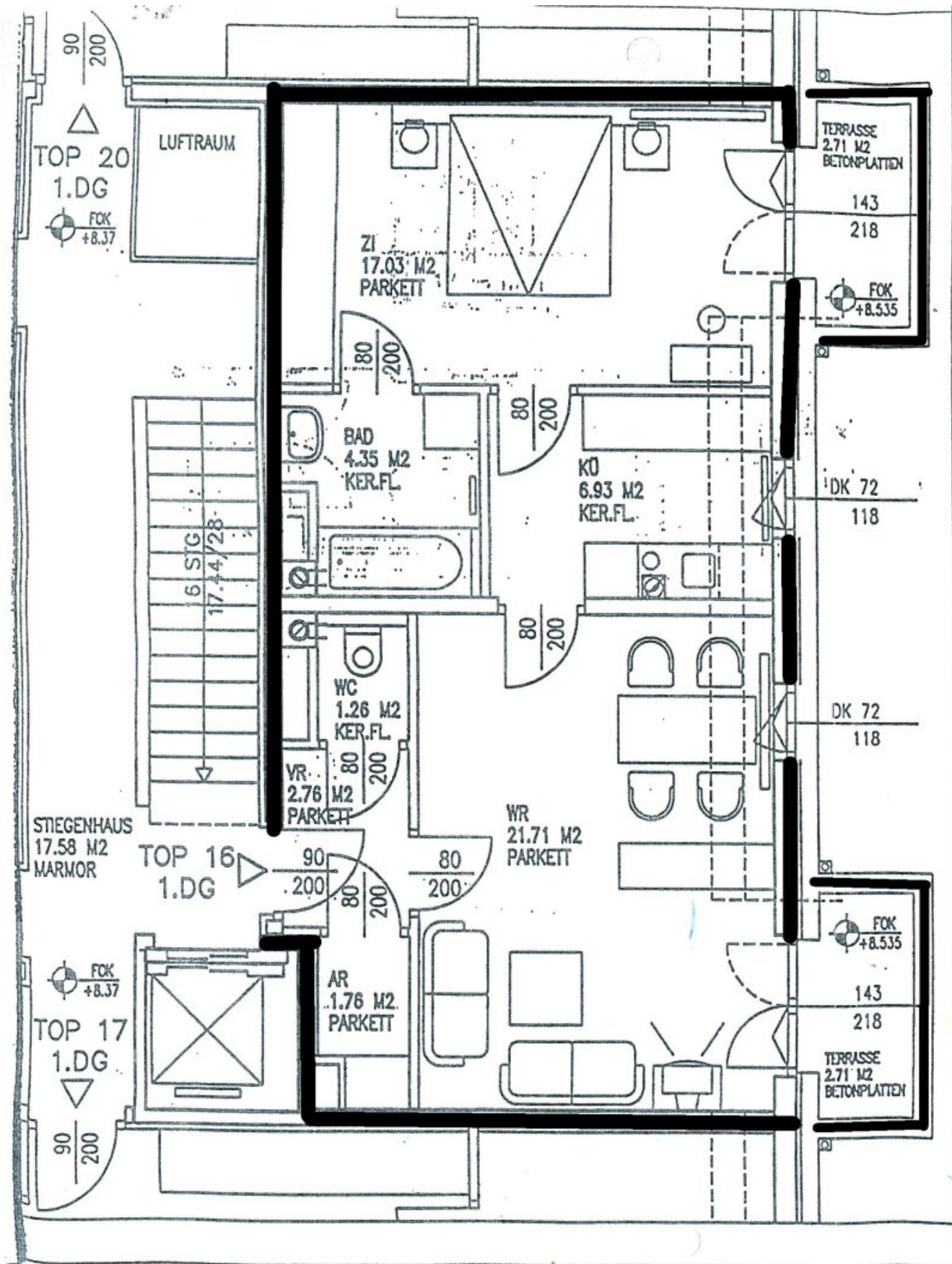
B

**BIEBER &
SOHN**
IN SACHEN
IMMOBILIEN









Objektbeschreibung

Diese elegante Eigentumswohnung liegt in einer gepflegten, ruhigen Wohnanlage mit einem wunderschönen, begrünten Innenhof.

Die im Jahre 1997 errichtete Wohnanlage ist technisch und optisch in einem perfekten Zustand.

Die ca. 60 m² große Wohnung im 3. Liftgeschoß gelegen, bietet ein lichtdurchflutetes Wohn- und Esszimmer mit Zugang zu einem der beiden nach Osten ausgerichteten Balkone (jeweils ca. 3 m²). Ein geräumiges Schlafzimmer mit eigenem Balkon, eine Küche mit Gartenblick, ein Vorzimmer, ein modernes Wannenbad, ein separates WC und ein praktischer Abstellraum runden das Angebot ab.

Der besondere Charme der Wohnung besteht darin, dass beide Zimmer Zugang zu einem Balkon mit Blick ins Grüne haben.

Eine moderne Einbauküche, hochwertige Parkettböden im Wohn- und Schlafzimmer, sowie Fliesen in den Sanitärräumen, der Küche, dem Vorzimmer und dem Abstellraum zeichnen diese elegante Wohnung besonders aus. Zusätzlich sind Kabel-TV, Internet-Anschluss, Gegensprechanlage und Telefonanschluss sowie ein Waschmaschinenanschluss im Bad vorhanden.

Die Wohnung ist barrierefrei zu erreichen.

Die Beheizung und Warmwasseraufbereitung erfolgt über die neue, umweltfreundliche Fernwärme, das aktuelle monatliche Akonto beträgt 121,31 EUR.

Ein geräumiges Kellerabteil bietet zusätzlichen Stauraum.

Der zur Wohnung zugeordnete Stellplatz in der Tiefgarage wird mit 30.000,00 EUR zum Kaufpreis dazu berechnet.

Die Lage der Wohnung ist ausgezeichnet, der Innenhof der Anlage wunderschön gepflegt und begrünt, mit seiner Vielfalt an Bäumen lässt er vergessen, dass man in der Stadt wohnt.

Die Nähe zu den Einkaufsmöglichkeiten und öffentlichen Anbindungen (S-Bahn-Station Hetzendorf, die Linien 7/9, 62 + 63A sowie die Anbindung zur A23 und A2), Kindergärten und Schulen sind weitere Annehmlichkeiten, die dieses Objekt zu bieten hat.

Instandhaltungsfonds: 42.246,04 EUR / per 31.12.2025

Instandhaltungsrücklage: 66,96 EUR

Betriebskosten (netto): 154,80 EUR

Umsatzsteuer (gesamt): 15,48 EUR

Betriebskosten (gesamt): 237,24 EUR

Kaufpreis Wohnung: 329.000,00 EUR

Kaufpreis Garage: 30.000,00 EUR

Kaufpreis (gesamt): 359.000,00 EUR

Provision: 12.924,00 EUR inkl. 20% USt.

Grunderwerbssteuer: 3,5%

Grundbuchseintragungsgebühr: 1,1%

Kosten der Vertragserrichtung und grundbücherlichen Durchführung nach Vereinbarung im Rahmen der Tarifordnung des jeweiligen Urkundenerrichters sowie Barauslagen für Beglaubigung und Stempelgebühren.