

NÄHE SCHLOSSPARK BISAMBERG: SÜDOSTLAGE MIT LOGGIA UND KFZ-STELLPLATZNUTZUNG



Loggia mit Gartenblick

Objektnummer: 4400

Eine Immobilie von Realbüro Sabine Steinecker

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Josef-Dabsch-Straße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2102 Bisamberg
Baujahr:	1980
Nutzfläche:	45,19 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	B 38,70 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,06
Kaufpreis:	153.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Sabine Steinecker

Realbüro Sabine Steinecker
Kandlgasse 9
1070 Wien

T + 43 676 922 63 81

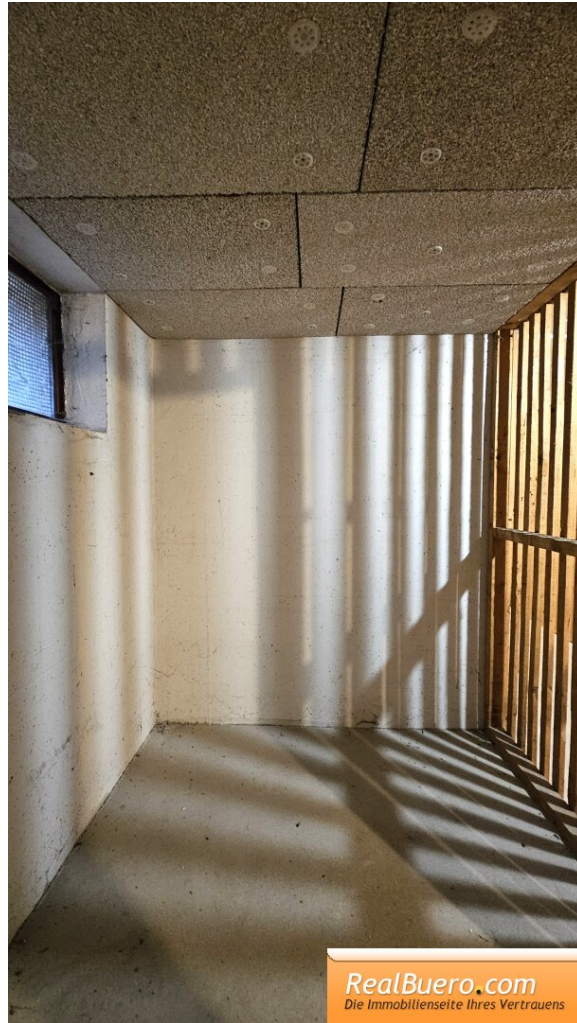
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.













Objektbeschreibung

Es können nur schriftliche Anfragen mit vollständigen Kontaktabgaben bearbeitet werden. Bitte lesen Sie als weiteren Schritt, die vom Innendienst erhaltenen Mail. Telefonisch bieten wir keine Besichtigungstermine an. Herzlichen Dank im Voraus.

Helle Eigentumswohnung mit Loggia in der Josef Dabsch Straße bestehend aus:

- Vorzimmer
- Kochnische
- Wohnesszimmer mit Parkettboden
- Schlafkabinett mit Parkettboden
- Badezimmer mit Wanne, Handwaschbecken und Toilette
- Abstellraum
- Loggia mit Terrazzoboden
- Tiefgarage mit KFZ Stellplatznutzung
- Kellerabteil

Sonstiges:

- 3. Liftstock
- Gegensprechanlage

- Kunststofffenster
- Gasetagenheizung
- Waschküche
- Rep. Rücklage beträgt laut Hausverwaltung Stand 21.02.2026: € 920.000.-
- Erbaut 1975-1980 / Benützungsbewilligung 1981 / Wohnungseigentum wurde 1983 begründet
- Es gibt 2 außerbücherliche Darlehen, welche zum Mindestkaufpreis zu übernehmen sind. (Darlehen 1 welche über die Rücklage zurückbezahlt wird läuft noch bis 20.11.2027 keine vorzeitige Rückzahlung möglich / Darlehen 2 zur Sanierung der Garage, läuft noch bis 1.1.2033 eine vorzeitige Rückzahlung wäre möglich)
- Laut WE Vertrag und NW Gutachten gehört der Garagenplatz Nr. 81 in der Tiefgarage und das Kellerabteil Nr. 20 zur Wohnung.

Mindestverkaufspreis: € 153.000.- (Angebote zum Mindestkaufpreis oder darüber können nach erfolgter Besichtigung abgegeben werden. **Ein Finanzierungsvorbehalt ist nicht möglich.** Der Verkäufer behält sich vor, die Angebote der Bestbieter einmalig nachbessern zu lassen.

Monatliche Vorschreibung Wohnung: € 283,92 laut Hausverwaltung

- Betriebskosten € 124,80
- Rücklage € 83,20
- Darlehen Garage: € 63,44
- zuzügl. 0 / 10 % Umsatzsteuer

Monatliche Vorschreibung KFZ Stellplatz / Tiefgarage: € 34,20 laut Hausverwaltung

- Betriebskosten € 14,40
- Rücklage € 9,60
- Darlehen Garage: € 7,32
- zuzügl. 0 / 20 % Umsatzsteuer

Nachdem Sie uns für das vorzeitige Tätigwerden beauftragt haben, stellen wir Ihnen gerne weitere Unterlagen zur Verfügung:

Protokolle der Hausversammlungen, Energieausweis, Grundbuchsauszug, Wohnungseigentumsvertrag, Kaufvertrag, Wohnungsplan, Vorschreibungen Wohnung & Garage, Tilgungsplan, Lageplan,

Nebenkosten:

- Vermittlungsprovision 3 % vom Kaufpreis zzgl. 20 % Ust.
- Vertragserrichtungskosten: Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Abwicklung vom Notar Mag. Martin Sonnleitner erfolgt. Für Errichtung des Kaufvertrages, steuerliche Abwicklung, Übernahme der Kaufpreistreuhandschaft, Durchführung im Grundbuch wird ein Honorar in der Höhe von 2 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt. und Barauslagenersatz von rund € 260.-berechnet werden
- Grunderwerbsteuer: 3,5%
- Grundbucheintragung: 1,1%

Nebenkostenübersicht und weitere Informationen für den Mieter/Vermieter, Pächter/Verpächter finden Sie auf [unserer Homepage](http://www.realbuero.com): www.realbuero.com

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <250m

Krankenhaus <2.500m

Klinik <6.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <4.250m

Höhere Schule <8.250m

Nahversorgung

Supermarkt <250m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <4.250m

Sonstige

Bank <250m

Geldautomat <250m

Post <500m

Polizei <2.750m

Verkehr

Bus <250m

Straßenbahn <5.000m

U-Bahn <8.750m

Bahnhof <2.250m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap