

**Neubau € 2.545,-/m² (FREI VERMIETBAR) 5-Zimmer
+Terrasse, Grenze Wien**



Objektnummer: 9584

Eine Immobilie von GELAS Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Klederinger Straße 31
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2320 Schwechat
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	145,00 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Kaufpreis:	362.000,00 €
Betriebskosten:	162,40 €
USt.:	16,24 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Peter Lasek

GELAS Immobilien GmbH
Arbeitergasse 41/1-4
1050 Wien

T +43 676 506 00 39

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







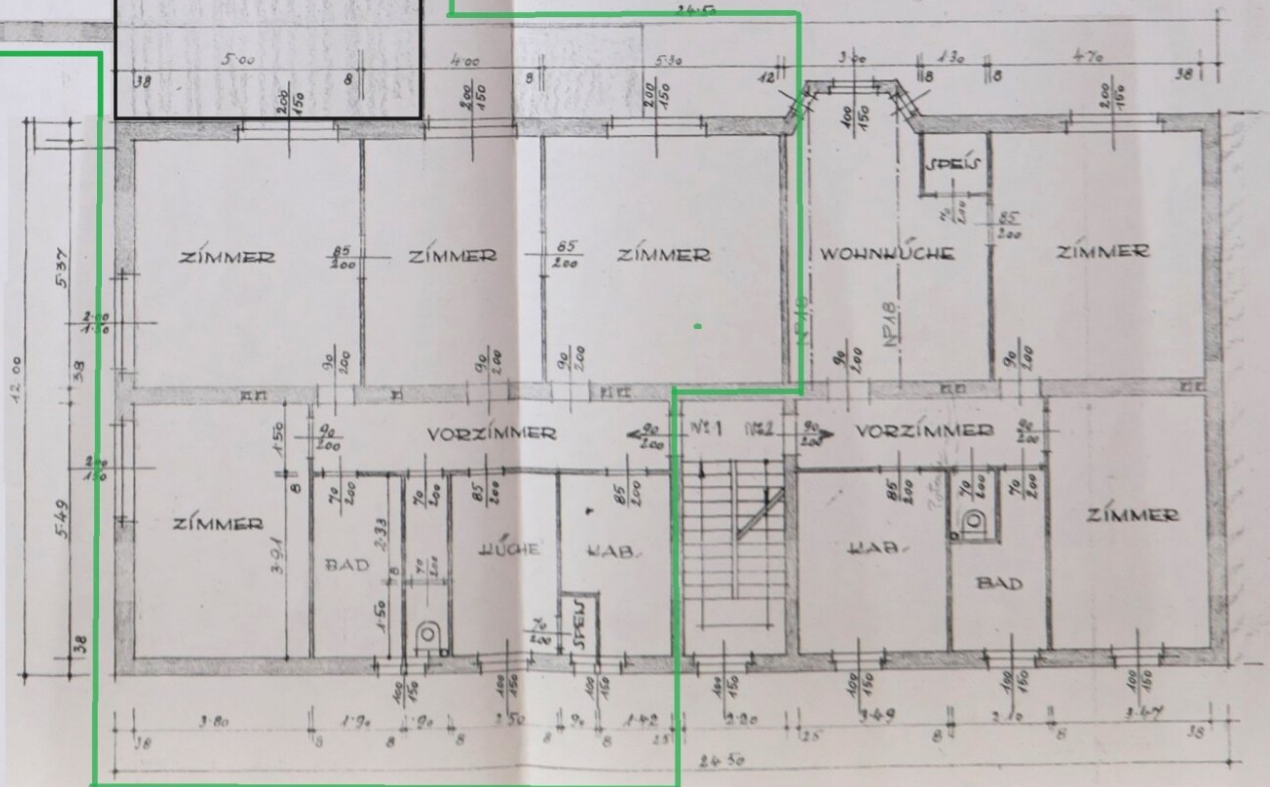




1. STOCK

Abstellraum

TERRASSE



Objektbeschreibung

Neubauwohnung in gutem sofort vermietbarem Zustand. Optimal auch für Anleger, da ohne Förderung errichtet - keine Mietzinsobergrenze. Geeignet auch für WG oder Arbeiterquartier oder ähnliches (war zuvor Arbeiterquartier).

Die Wohnnutzfläche beträgt ca. 145 m² + ca. 40 m² Dachterrasse und besteht aus 5 Zimmer + Nebenräumen. Vom geräumigen Vorzimmer aus sind **alle** Räume zentral begehbar.

Sie befindet sich 1 km neben Wien in Schwechat, in der Klederinger Straße 31. Direkt vor dem Haus befindet sich die Bushaltestelle Linie 266 (Fahrplan siehe Fotos). 1. Stock, kurze Treppen.

1 Abstellraum im Dach der von der Terrasse aus zugänglich ist kann zugeordnet werden. .

Weiteres: Küche mit Speisekammer, Geschirrspüler, Elektroherd, Dunstabzugshaube, Kühlschrank.

Badezimmer mit Badewanne + Dusche, Waschtisch.

Extra Toilette mit Handwaschbecken.

Mobilar optional wie abgebildet. Mit oder ohne ist preisunabhängig.

Weitere Ausstattung: Hauszentralheizung, Sprechanlage

Monatl. Kosten insgesamt € 341,04

Betriebskosten dzt. monatlich: € 162,40

zuzügl. 10 % USt. € 16,24

Rücklage: € 162,40

Kaufpreis € 369.000,- (= € 2.545,-/m² - Terrasse nicht mitgerechnet)

Es befinden sich nur 2 Wohnungen in diesem Haus. Neben dieser wird auch die Nachbarwohnung am selben Stock noch in diesem Monat frei und ist ebenso zu verkaufen (107 m² gleicher m²-Preis). Im Rest des Hauses befinden sich dann nur mehr Firmen ohne störende Lärm- oder Geruchsbelästigung. Anleger können auf Anfrage auch weitere Einheiten des Hauses kaufen. Es handelt sich um Wohnungseigentum in Gründung - Wohnungseigentum wird garantiert.

Kaufnebenkosten:

Grunderwerbsteuer 3,5%

Eintragungsgebühr 1,1 %

Vertragserrichtung und Treuhandenschaft 1% + 20 % USt des Kaufpreises oder Kosten Ihres Notars

Für weitere Fragen oder um eine Besichtigung zu vereinbaren, rufen Sie unverbindlich 0676/5060039, Herr Peter Lasek. **Gerne auch am Wochenende, Samstag oder Sonntags.**

Beratung und Besichtigung sind kostenlos, nur bei Abschluss eines Kaufvertrages wird unser übliches Maklerhonorar in Höhe von 3 % des Kaufpreises zzgl. 20% USt. in Rechnung gestellt.

BITTE BEACHTEN SIE, DASS WIR AUFGRUND DER NACHWEISPF LICHT GEGENÜBER DEM EIGENTÜMER NUR ANFRAGEN MIT VOLLSTÄNDIGER ANGABE DES VOR- UND FAMILIENNAMENS UND DER TELEFONNUMMER BEARBEITEN KÖNNEN.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <2.425m
Apotheke <1.400m
Klinik <2.550m
Krankenhaus <8.050m

Kinder & Schulen

Schule <1.475m
Kindergarten <950m
Universität <5.750m
Höhere Schule <7.175m

Nahversorgung

Supermarkt <1.375m

Bäckerei <600m
Einkaufszentrum <2.150m

Sonstige

Geldautomat <2.225m
Bank <2.325m
Post <1.400m
Polizei <2.500m

Verkehr

Bus <50m
U-Bahn <3.525m
Straßenbahn <1.625m
Bahnhof <600m
Autobahnanschluss <725m
Flughafen <8.950m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap