

**2 Garagenplätze | Salmansdorfer Straße 43A - 1190 Wien |  
4 Zimmer | Garten | Terrasse**



Wohnzimmer

**Objektnummer: 1561**

**Eine Immobilie von viason immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Salmansdorfer Straße 43a
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	2004
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	150,31 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	3
Terrassen:	1
Garten:	92,77 m <sup>2</sup>
Keller:	4,59 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	<b>C</b> 57,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>B</b> 0,94
Kaufpreis:	849.900,00 €

## Ihr Ansprechpartner



### Mag. Martin ZAHEL

viason immobilien  
Goldenes Quartier I Tuchlauben 7a  
1010 Wien

T +43 664 52 29 776

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

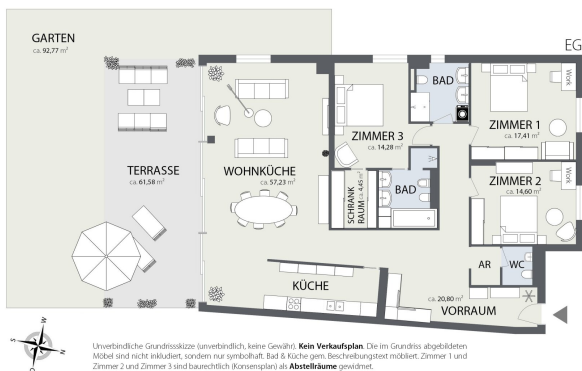


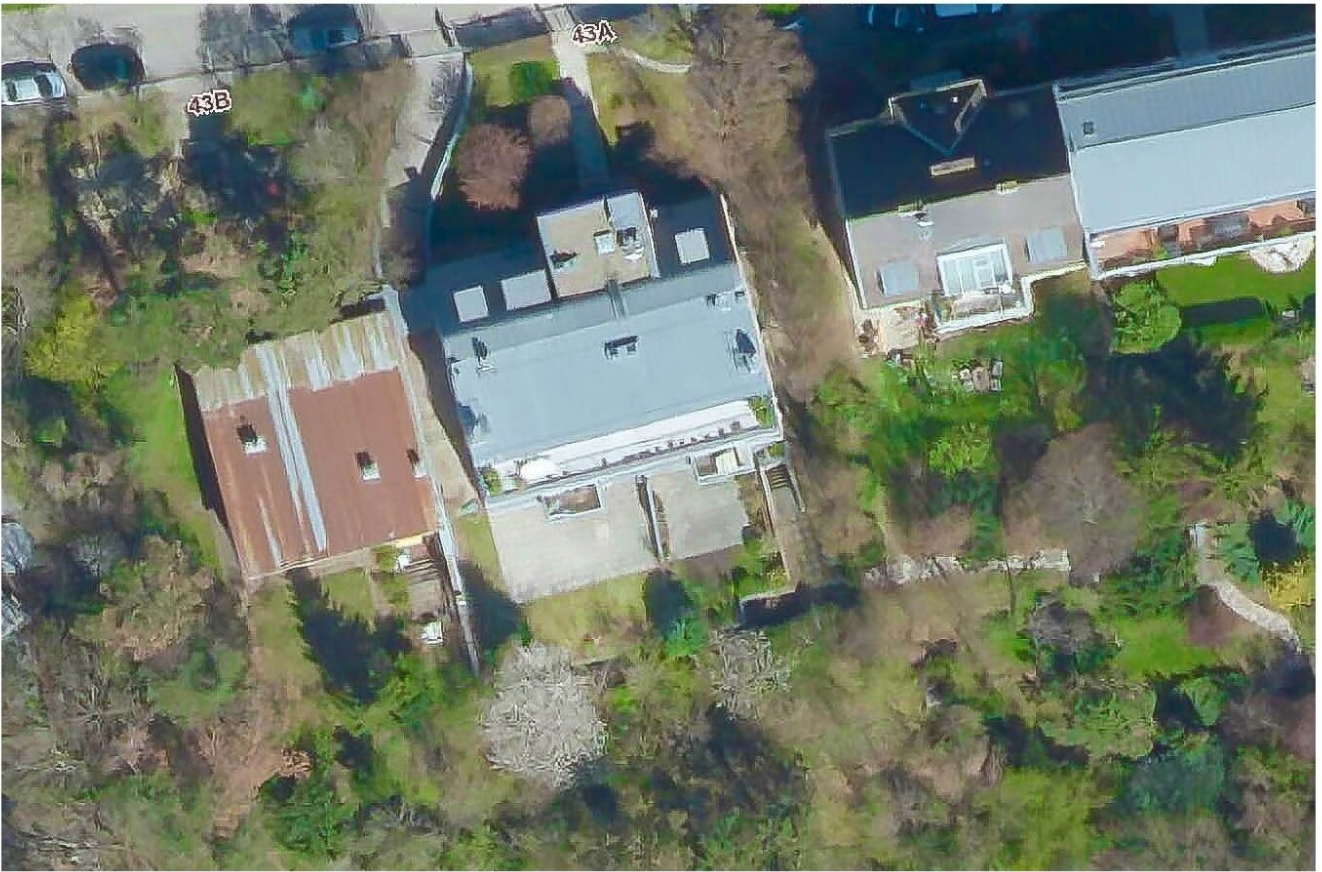
- viason immobilien
- Nr. 1 in Wien 2026
- Laut Makler-Empfehlung.at

Wir **VERKAUFEN** gerne auch Ihre Immobilie!

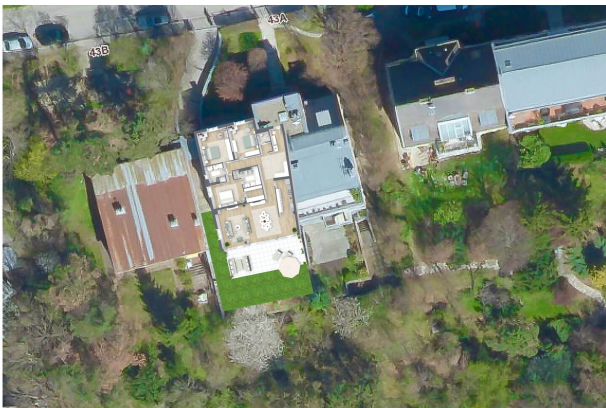


**viason**  
IMMOBILIEN





Luftansicht



3D Grundriss in der Luftansicht



Wanderweg

American International School (AIS)  
Nur ca. 3 min fußläufig entfernt

Apartment

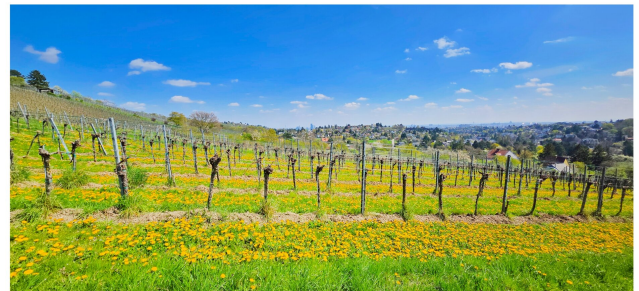


Spazieren, laufen, radfahren, auf einem Bankerl sitzen...  
...entlang der Weingärten mit Fernblick...



Salmansdorfer Kapelle  
Heiliger Sebastian  
"Sebastiankapelle"

Johann Strauss Vater  
stiftete der Kapelle einst  
eine Glocke, als er in der  
Nähe wohnte.



Frühlingserwachen vor der Haustüre...



Frühlingserwachen vor der Haustüre...

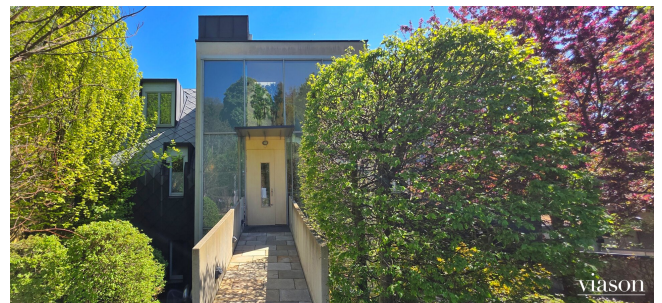
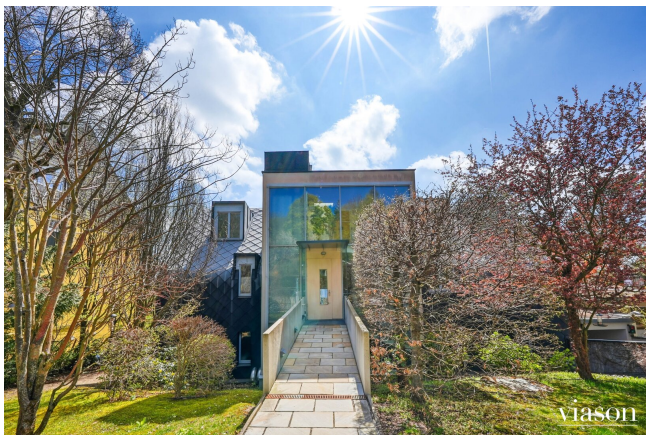


Spazieren entlang der Weingärten mit Fernblick...

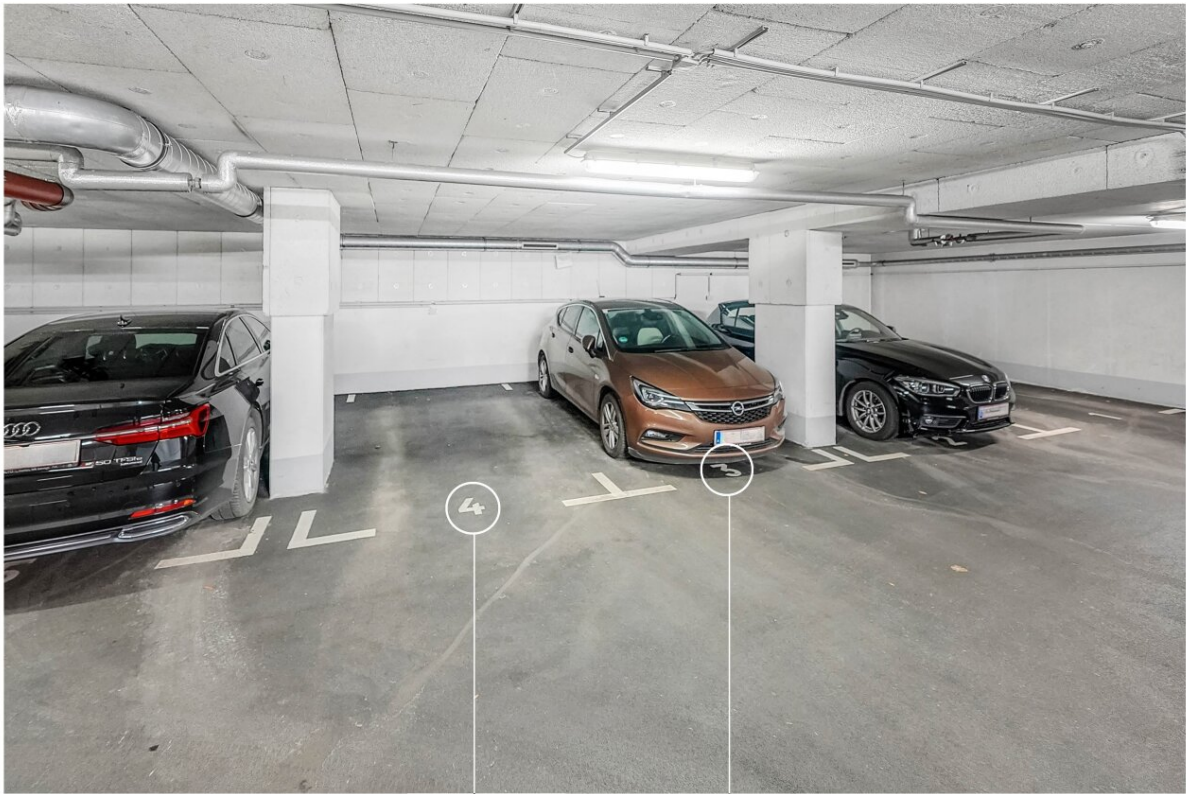




Salmannsdorfer Straße 43a - 1190 Wien







Garagenplatz Nr. 4

Garagenplatz Nr. 3



Lift



**viason**  
IMMOBILIEN

Nr. 1 bei Makler-Empfehlung.at

**Ihre Immobilie  
verkaufen?**

Wir machen das für Sie.

viason.at (foto copyright: made by viason)

©  
copyright  
viason





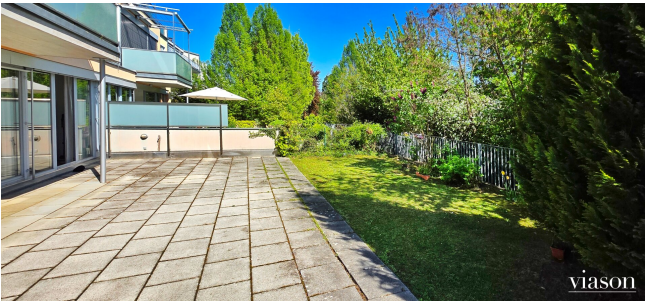




Blick vom Wohnzimmer in den Garten











VIDEO

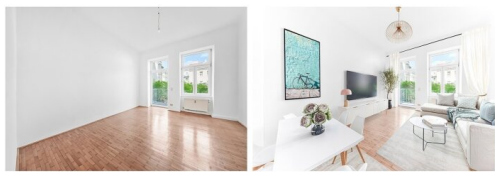


3D PLAN



Nr. 1

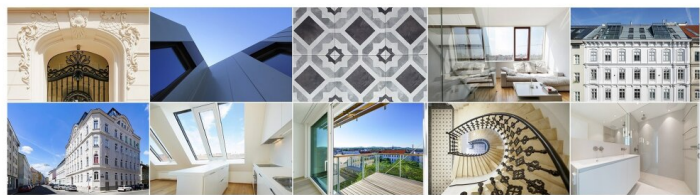
NEU! Virtual Staging von viason immobilien.



Vorher

Nachher

VIRTUAL STAGING

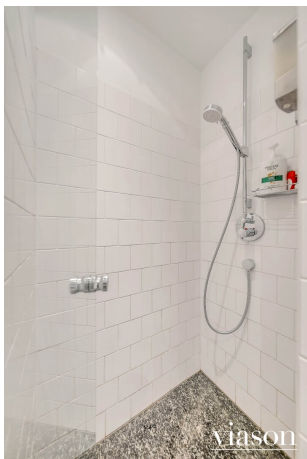


TOP FOTOS





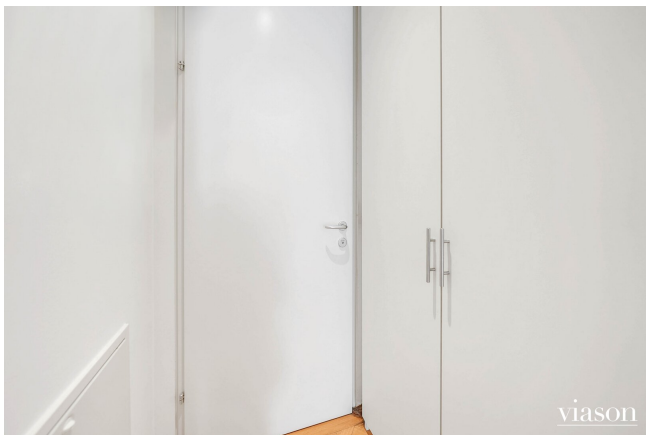






Die Waschmaschine & der Wäschetrockner befinden sich im kleinen Badezimmer  
(beide Geräte sind nicht im Kaufpreis inkludiert - diese gehören dem Mieter)





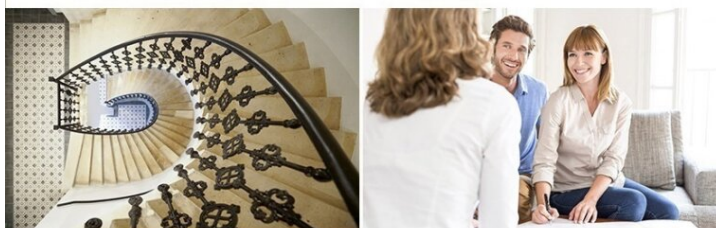
**viason**  
IMMOBILIEN



Sie überlegen Ihre  
Immobilie zu verkaufen?

WIR MACHEN DAS FÜR SIE.

viason.at **viason**



**WIR SIND DER IDEALE PARTNER,**  
wenn Sie Ihre Immobilie verkaufen wollen.

- **NR. 1** laut Makler-Empfehlung.at
- **GRUNDRISS** in 2D & 3D
- **TOP FOTOS** Ihrer Immobilie & Umgebungsfotos
- **VIDEO** Ihrer Immobilie
- **BESICHTIGUNGEN** mit den Interessenten
- Jeden **FREITAG FEEDBACK** über Anfragen & Besichtigungen



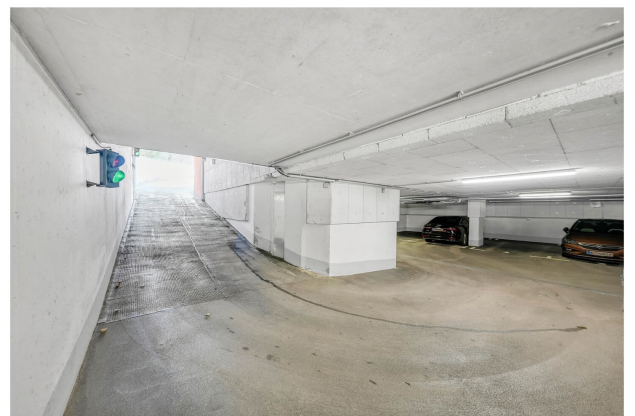
Sie wollen  
Ihre Immobilie  
verkaufen?

WIR MACHEN DAS *FÜR SIE.*

www.viason.at | office@viason.at | +43 1 25 300 25 330  
Goldenes Quartier | Tuchlauben 7a | 1010 Wien

**viason**







Fahrradraum



Fahrradraum



Kellerabteil



Luftansicht



Frühlingserwachen direkt vor der Haustüre...



Spazieren entlang der Weingärten mit Fernblick...



Frühlingserwachen vor der Haustüre...





### Neustifter Hauerkrone

Die berühmte Neustifter Hauerkrone, welche mit goldenen und silbernen Walnüssen, Blumen und Bändern geschmückt ist, war ein Dankesgeschenk der Neustifter Weinbauer\*innen an Maria Theresia, die ihnen nach einem verheerenden Ernteaustill im Jahr 1752 die Steuern erließ.

Im darauffolgenden Jahr gab die Kaiserin dieses Geschenk zurück, jedoch mit der Aufforderung, jährlich einen Kirtag abzuhalten.

Noch heute wird zur Eröffnung des Kirtags die Hauerkrone, in Begleitung des „Weinlütters“ / „Hais“, von einem Heutigen zum nächsten getragen, um die Winzer\*innen und ihre Gäste hochleben zu lassen.

viason

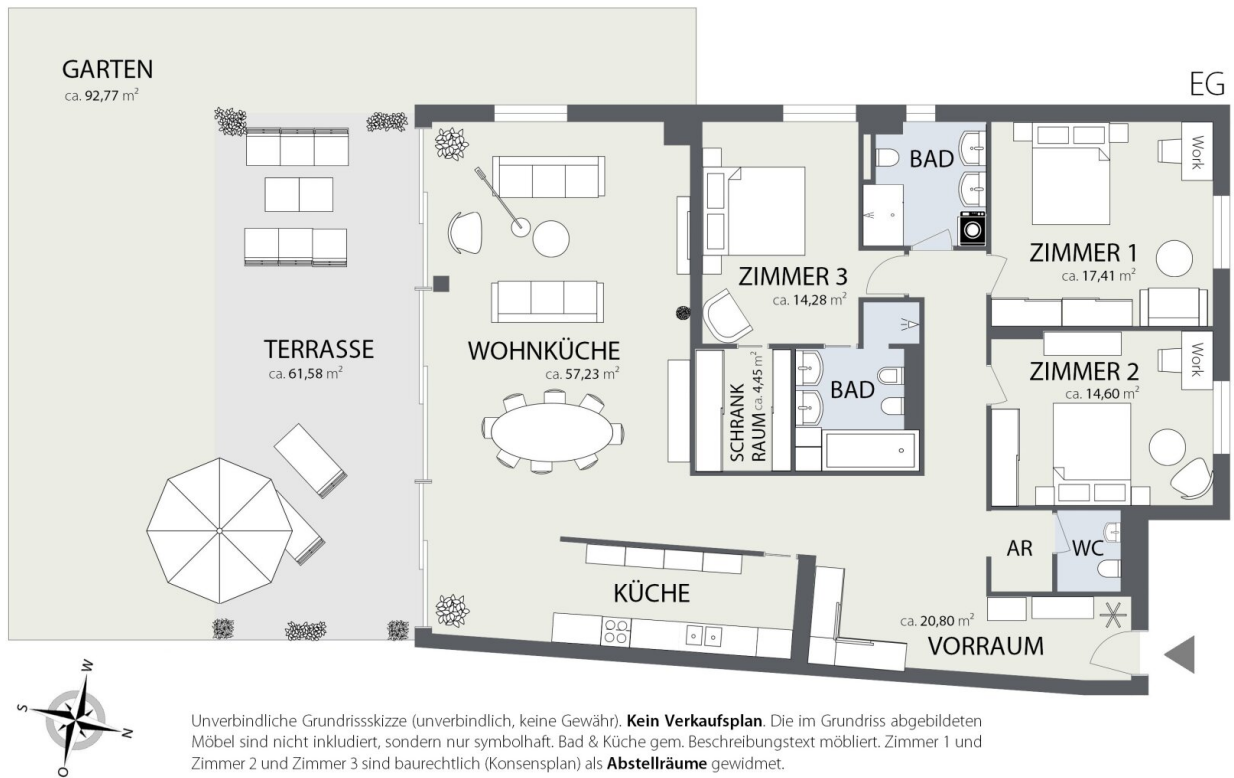


- viason immobilien
- Nr. 1 in Wien 2026
- Laut Makler-Empfehlung.at

Wir **VERKAUFEN** gerne auch Ihre Immobilie!

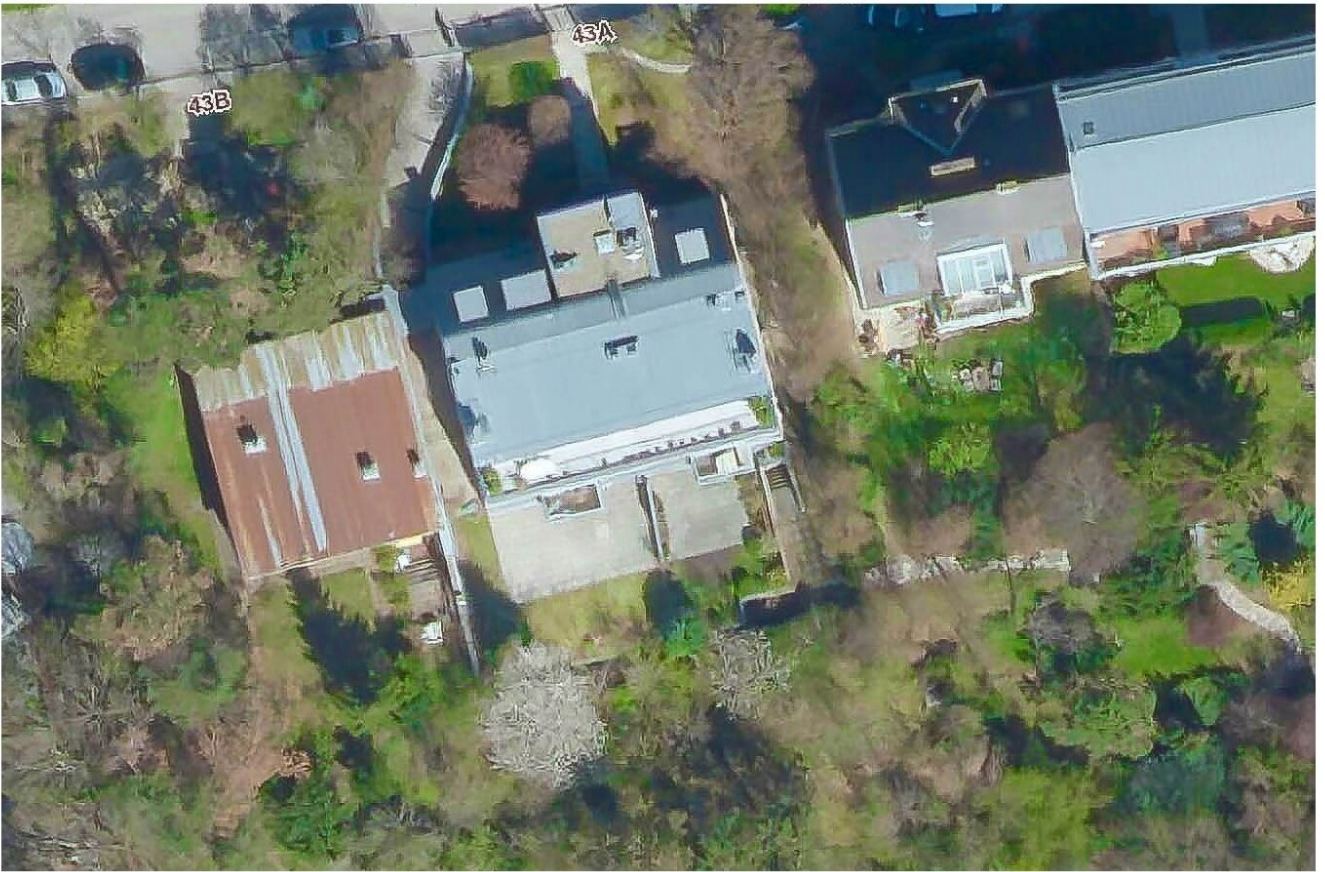


**viason**  
IMMOBILIEN

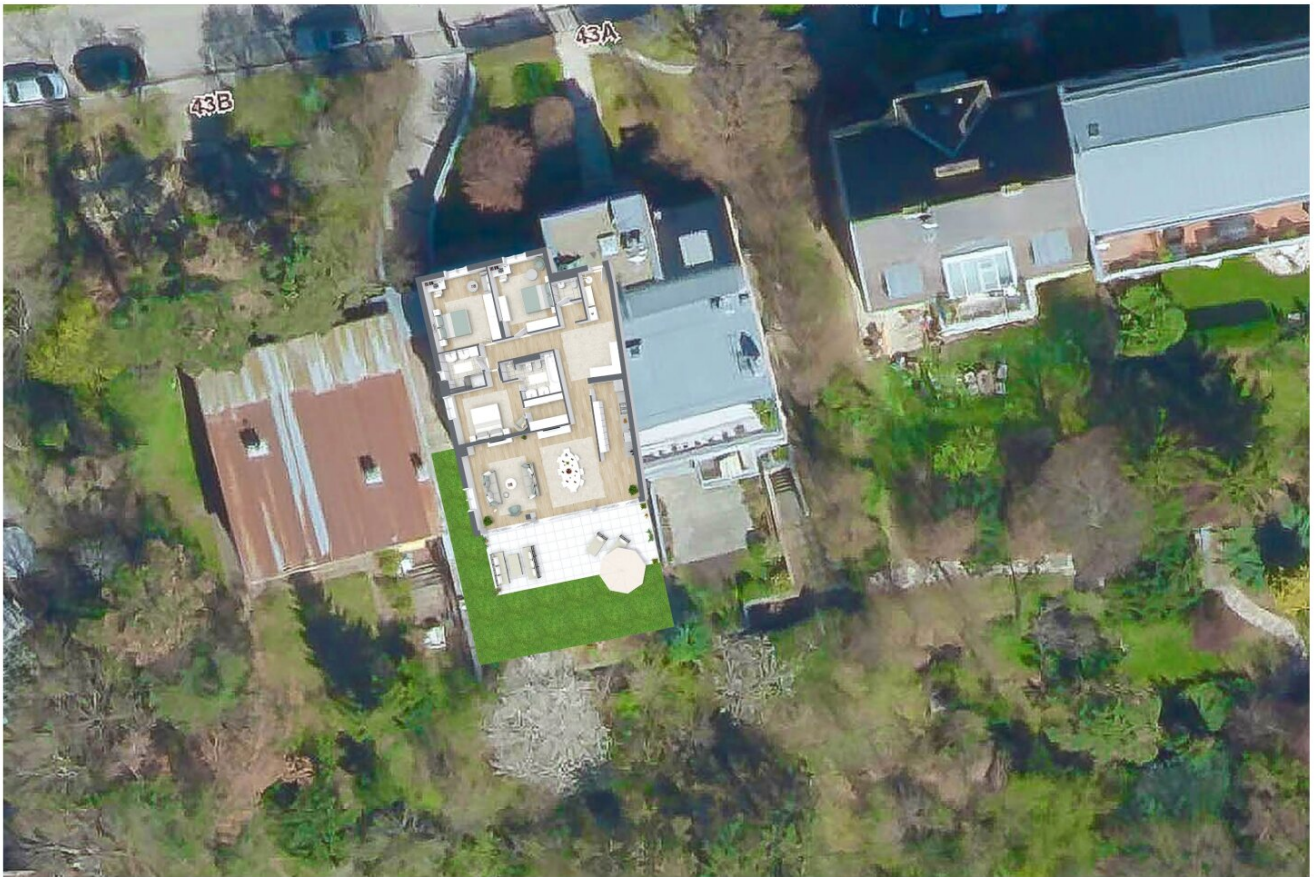


Unverbindliche Grundrisskizze (unverbindlich, keine Gewähr). **Kein Verkaufsplan.** Die im Grundriss abgebildeten Möbel sind nicht inkludiert, sondern nur symbolhaft. Bad & Küche gem. Beschreibungstext möbliert. Zimmer 1 und Zimmer 2 und Zimmer 3 sind baurechtlich (Konsensplan) als **Abstellräume** gewidmet.





Luftansicht



3D Grundriss in der Luftansicht



Wanderweg

American International School (AIS)  
Nur ca. 3 min fußläufig entfernt

Apartment



Luftansicht



# viason

IMMOBILIEN

Nr. 1 bei Makler-Empfehlung.at

Ihre Immobilie  
verkaufen?

Wir machen das für Sie.

viason.at (foto copyright: made by viason)

©  
copyright  
viason

**viason**  
IMMOBILIEN



Sie überlegen Ihre  
Immobilie zu verkaufen?

WIR MACHEN DAS *FÜR SIE.*

viason.at

**viason**



**WIR SIND DER IDEALE PARTNER,**  
wenn Sie Ihre Immobilie verkaufen wollen.

- **NR. 1** laut Makler-Empfehlung.at
- **GRUNDRISSE** in 2D & 3D
- **TOP FOTOS** Ihrer Immobilie & Umgebungsfotos
- **VIDEO** Ihrer Immobilie
- **BESICHTIGUNGEN** mit den Interessenten
- Jeden **FREITAG FEEDBACK** über Anfragen & Besichtigungen



*Scan me!*

Sie wollen  
Ihre Immobilie  
verkaufen?

WIR MACHEN DAS *FÜR SIE.*



VIDEO



3D PLAN



Nr. 1

NEU! Virtual Staging von viason immobilien.



VIRTUAL STAGING



TOP FOTOS

## Objektbeschreibung

**EIGENTUMSWOHNUNG: SALMANNSDORFER STRASSE 43A | 1190 WIEN**

Do you prefer your exposé in **ENGLISH**? Klick

here: <https://www.viason.at/en/objektdetail/16644274?from=643244>

Diese Wohnung ist noch bis **31. Juli 2028 VERMIETET** (bei dem Mieter handelt es sich um einen Nichtraucherhaushalt) - netto Mieteinnahmen des Eigentümers derzeit ca. EUR **1.867,89** pro Monat - brutto bezahlt der Mieter ca. EUR **2.978,80** an den Eigentümer. Bitte fragen Sie bei Interesse auch unser Wohnungs **VIDEO** an, welches die komplette Wohnung zeigt: vom Eingang bis zum Garten. Gerne können Sie Ihre neue Wohnung auch persönlich besichtigen. Wir stimmen Besichtigungen genau mit dem aktuellen Mieter gerne ab.

**EXKLUSIVE GARTENWOHNUNG IN NEUSTIFT AM WALDE – WOHNEN MIT GRÜNBLICK  
FUSSLÄUFIG** (ca. 3 Gehminuten) **DER AMERICAN INTERNATIONAL SCHOOL**

Wir bitten Sie höflich, uns **vor** einem Anruf eine **schriftliche Anfrage von dem Immobilienportal** zu senden, auf welchem Sie die Immobilie gefunden haben bzw. über das Anfrageformular auf unserer Website bei der Wohnung. Wir müssen Ihnen auf Grund einer EU-Richtlinie **vor Beantwortung Ihrer Fragen und vor einer Besichtigung vor Ort eine Widerrufsbelehrung zusenden** (Checkboxen sind anzuklicken)! **Erst danach** können wir gerne zur Wohnung telefonieren oder vor Ort besichtigen.

Bitte beachten Sie: falls Sie ganz oder teilweise eine Finanzierung über eine Bank in Anspruch nehmen, können nur Kaufanbote **zusammen** mit der **schriftlichen, verbindlichen Finanzierungszusage** der Bank an die Verkäuferseite weitergeleitet werden. Ein Kaufanbot "vorbehaltliche Finanzierungszusage der Bank" kann nicht an die Verkäuferseite weitergeleitet werden. Wir empfehlen Ihnen daher an dieser Stelle, rechtzeitig die Gespräche mit der

finanzierenden Bank aufzunehmen. Sollten Sie eine **Finanzierung** benötigen steht Ihnen Herr Mag. René **Schipits**, MSc. sehr gerne zur Verfügung unter:

[www.schipits.at](http://www.schipits.at), [rene.schipits@schipits.at](mailto:rene.schipits@schipits.at), [+436604702020](tel:+436604702020)

Sie überlegen Ihre Immobilie zu **VERKAUFEN**? Gerne stehen wir Ihnen für einen professionellen Immobilienverkauf zur Verfügung. Unsere Leistungen finden Sie unter:

<https://www.viason.at/leistungen-fuer-verkaeuer>

viason immobilien: Sie arbeiten mit der **Nr. 1** laut Makler-Empfehlung.at:

<https://www.makler-empfehlung.at/search/geo/132/Wien>

## **Elegantes Gartenidyll in Neustift am Walde – Modernes Wohnen nahe der American International School**

Diese exklusive **Erdgeschosswohnung** (Baujahr ca. **2004**) vereint großzügiges Raumgefühl mit der Ruhe einer der begehrtesten Grünlagen Wiens. Mit einer perfekten **Nord-Süd-Ausrichtung** und einer **Raumhöhe** von ca. **2,70** m bietet dieses Objekt Wohnkomfort auf höchstem Niveau.

### **Das Objekt im Überblick**

- **Wohnfläche:** ca. **150,31** m<sup>2</sup>
- **Freiflächen:** ca. **61,58** m<sup>2</sup> Terrasse & ca. **92,77** m<sup>2</sup> Eigengarten

- **Zimmer:** 4 (inkl. 3 Schlafzimmer)
- **Stellplätze:** 2 Garagenplätze: Nr. **3** + Nr. **4**
- **Status:** Wohnung inkl. Garagenplatz Nr. **3** **vermietet** bis **31.07.2028** (Netto-Hauptmietzins Wohnung + Garagenplatz Nr. **3**: netto EUR **1.867,89** pro Monat (brutto ca. **EUR 2.979,80** Mieteinnahmen pro Monat). Der Garagenplatz Nr. 4 steht derzeit leer (nicht vermietet) und bietet somit noch die Möglichkeit die Mieteinnahmen zu erhöhen.

## Raumaufteilung & Highlights

Vom einladenden Vorzimmer gelangen Sie in das Herzstück der Wohnung: die beeindruckende, ca. **57 m<sup>2</sup> große, sonnendurchflutete Wohnküche**. Die Küche ist geschickt durch eine Trennwand teilsepariert, was für eine klare Struktur sorgt, ohne die Offenheit zu verlieren.

Von hier aus betreten Sie die **sonnige Südterrasse und den angrenzenden Garten** – eine grüne Oase mit herrlichem Ausblick, die zum Entspannen einlädt.

## Die Ausstattung im Detail:

- **Edle Materialien:** Hochwertiger Eichen-Fischgrätparkett und moderne Fliesen
- **Komfort:** Fußbodenheizung (Gas-Zentralheizung), Alarmanlage und barrierefreier Liftzugang direkt aus der Tiefgarage
- **Wellness & Privatsphäre:** 2 Badezimmer (Badewanne & Duschen), 3 WCs, sowie ein

separater Schrankraum und ein Abstellraum für optimale Ordnung

- **Extra:** Ein großzügiger Einlagerungsraum sowie ein gemeinschaftlicher Fahrradraum sind vorhanden

## Lage & Infrastruktur

Die Wohnung besticht durch ihre erstklassige Lage in Neustift am Walde im 19. Bezirk. Hier genießen Sie die perfekte Symbiose aus Natur und urbaner Anbindung:

- **Bildung:** Nur ca. 3 Gehminuten zur **American International School (AIS)** – ideal für Familien und Expats
- **Natur & Freizeit:** Den Waldrand und zahlreiche Stadtwanderwege erreichen Sie in ca. 6 Minuten zu Fuß. Das Naherholungsgebiet **Salmansdorfer Höhe** liegt praktisch vor der Haustüre
- **Kulinarik & Einkauf:** Die berühmten Heurigen von Neustift sind nur 3 Autominuten entfernt. Supermärkte (Billa, SPAR-Gourmet) erreichen Sie bequem in ca. 4-5 Minuten mit dem Auto
- **Anbindung:** Die Buslinie 35A (ca. 6 Gehminuten entfernt) bringt Sie direkt zur U6 Nußdorfer Straße oder zur S-Bahn Krottenbachstraße

**Fazit:** Eine wertbeständige Immobilie für Anleger oder Eigennutzer, die das Besondere suchen – großzügige Flächen, privater Garten und eine Top-Adresse im 19. Bezirk.

## INFOS ZUR WOHNUNG

- **LAGE:** Salmansdorfer Straße 43a | 1190 Wien
- **KAUFPREIS WOHNUNG:** EUR 849.900,-
- **KAUFPREIS 2 GARAGENPLÄTZE :** à EUR 35.000,- = EUR 70.000,- (diese müssen **ZUSÄTZLICH** zur Wohnung käuflich erworben werden)
- **BESTANDFREI:** Nein – derzeit bis **31.07.2028** vermietet. Es gibt keine Nebenabreden und keine Sideletter zum Mietvertrag und keine Verlängerungsoption.
- **NICHTRAUCHERHAUSHALT:** Ja - bei dem Mieter handelt es sich um einen Nichtraucherhaushalt
- **BEZIEHBAR:** Nach Auszug des Mieters (spätestens **31.07.2028**). Es gibt keine Nebenabreden und keine Sideletter zum Mietvertrag und keine Verlängerungsoption.
- **MIETE WOHNUNG inkl. Garagenplatz Nr. 3:** ca. **EUR 1.867,89 Netto** pro Monat (**EUR 2.979,80 brutto** pro Monat). Der Garagenplatz **Nr. 4** steht derzeit leer und könnte vom neuen Eigentümer vermietet werden
- **WOHNFLÄCHE:** ca. **150,31 m<sup>2</sup>**
- **TERRASSENFLÄCHEN:** ca. **61,58 m<sup>2</sup>**
- **GARTENFLÄCHE:** ca. **92,77 m<sup>2</sup>**
- **GESCHOSS:** Erdgeschoß

- **NEUBAU:** Ja - Baujahr ca. 2004
  
- **ZIMMER:** 4 - davon sind 3 Zimmer baurechtlich (Konsensplan) und im Nutzwertgutachten als Abstellraum gewidmet
  
- **LIFT:** Ja – führt von der Tiefgarage ins EG
  
- **BARRIEREFREI:** Das Erdgeschoß ist barrierefrei erreichbar
  
- **ZUSTAND DER WOHNUNG:** Gebrauchte Wohnung, sehr gepflegt, Nichtraucherhaushalt – derzeit vermietet
  
- **MÖBLIERUNG:** Die Möbel, welche Sie auf den Fotos und dem VIDEO sehen gehören dem Mieter und werden nicht mitverkauft. Ebenso sind die Waschmaschine und der Wäschetrockner Eigentum des Mieters. Sämtliche Fahrnisse werden vor der Übergabe der Wohnung an den neuen Eigentümer mieterseits entfernt. Das Kellerabteil wird leer – geräumt von allen Fahrnissen an den neuen Eigentümer nach Auszug des Mieters übergeben.
  
- **KÜCHE:** Die gebrauchte Küche verfügt über gebrauchte Kücheneinbaugeräte, wie eine Abwasch, einen großen Geschirrspüler, einen E-Herd, einen Dunstabzug, einen Backofen, einen Kühl- und Gefrierschrank
  
- **2 BADEZIMMER: Badezimmer 1:** Dusche, 2 Waschbecken, WC, Waschmaschine samt Trockner; **Badezimmer 2:** Badewanne, WC, Bidet, 2 Waschbecken, Dusche
  
- **SEPARATES WC:** Ja – mit Handwaschbecken
  
- **SCHRANKRAUM:** Ja
  
- **ABSTELLRAUM:** Ja = Raum vor dem separaten WC

- **VORRAUM:** Ja
  
- **GANG:** Ja
  
- **WASCHMASCHINENANSCHLUSS:** Ja – in 1 Badezimmern gibt es einen Anschluss (dort befinden sich derzeit eine Waschmaschine und ein Trockner gestapelt – siehe Foto. Beide Geräte sind nicht inkludiert.
  
- **BÖDEN:** Fischgrätparkett Eiche, Fliesen
  
- **KLIMAAANLAGE:** Nein
  
- **KÜHLUNG:** Vorbereitung zur Kühlung im Fußbodensystem durch 2 Vertikalstränge im Schacht: diese Information ist unverbindlich – keine Gewähr und wurde der damaligen Bau- und Ausstattungsbeschreibung entnommen
  
- **SONNENSCHUTZ:** teilweise Außenjalousien
  
- **KABELANSCHLUSS:** Ja – im Haus
  
- **GARAGENRAMPE:** beheizbar - diese Information ist unverbindlich – keine Gewähr und wurde der damaligen Bau- und Ausstattungsbeschreibung entnommen
  
- **HEIZUNG:** Gas-Zentralheizung: Fußbodenheizung
  
- **KAMIN:** Notkamin vorhanden (für offene Kamine) – Prüfung durch den Rauchfangkehrer notwendig (Kaminvorbefund) - diese Information ist unverbindlich – keine Gewähr und wurde der damaligen Bau- und Ausstattungsbeschreibung entnommen
  
- **FENSTER:** 2-fach-Verglasung

- **RAUMHÖHE:** Ca. **2,70** m
  
- **VIDEO GEGENSPRECHANLAGE:** Ja
  
- **ALARMANLAGE:** Ja
  
- **WASSERANSCHLUSS AUF DER TERRASSE:** Ja
  
- **EINLAGERUNGSRAUM:** Ja – ca. **4,59** m<sup>2</sup> laut Nutzwertgutachten (NWG)
  
- **FAHRRADRAUM:** Ja
  
- **HWB:** 57 kWh/m<sup>2</sup>a - **fGEE:** 0,94
  
- **KLASSE:** C – B
  
- **NAHERHOLUNGSGEBIETE:** Die **Lage** der Wohnung, in Neustift am Walde, ist sehr gut, die Wohnung liegt nur ca. 3 Gehminuten von der American International School Vienna und ca. 6 Gehminuten zum Waldrandweg und zu diversen Stadtwanderwegen entfernt. Die Naherholungsgebiete Salmannsdorfer Höhe, Schwarzenbergpark, Pötzleinsdorf sind schnell erreicht.
  
- **EINKAUFSMÖGLICHKEITEN:** Mit dem Auto sind ein Billa-Markt (Rathstraße) ca. 4 Autominuten, ein SPAR-Express-Markt (Krottenbachstr.) ca. 5 Autominuten, ein SPAR-Gourmet-Markt (Neuwaldegger Str. 1) ca. 5 Autominuten entfernt. Weiters liegen zahlreiche Heurige in der Rathstraße in ca. 3 Autominuten entfernt.
  
- **VERKEHRSANBINDUNG:** Bus 35A Salmannsdorf ca. 6 Gehminuten, mit dem Bus sind es ca. 19 Fahrminuten zur U6 Nußdorfer Str. oder ca. 12 Fahrminuten zur S-Bahn Krottenbachstraße. Die Busse 43B und 43A liegen ca. 5 Gehminuten entfernt.

## KAUFPREIS & NEBENKOSTEN

- **KAUFPREIS WOHNUNG:** EUR 849.900,-
- **KAUFPREIS 2 GARAGENSTELLPLÄTZE:** à EUR 35.000,- = EUR 70.000,- (diese müssen **ZUSÄTZLICH** zur Wohnung käuflich erworben werden)
- **KAUFNEBENKOSTEN:** Grunderwerbssteuer von 3,5 % + Eintragungsgebühr Grundbuch von 1,1 % vom Kaufpreis
- **KOSTEN KAUFVERTRAGERRICHTUNG & TREUHANDABWICKLUNG:** Diese trägt der Käufer 1,2 % vom Kaufpreis zzgl. 20 % USt. (exklusive Notarkosten, inkl. ev. Pfandrechtskosten und inkl. Treuhandabwicklung) zzgl. einer Barauslagenpauschale i.d.H.v. € 250,- zzgl. 20 % USt. KaufvertragserrichterIn & TreuhänderIn: Rechtsanwältin Frau Mag. Bettina List, Mariahilfer Str. 62/35, 1070 Wien
- **MAKLERPROVISION:** 3 % vom Kaufpreis zzgl. 20 % USt

## MONATLICHE KOSTEN WOHNUNG STAND 01.01.2026

- **BETRIEBSKOSTEN:** netto ca. **EUR 366,74** pro Monat zzgl. 10% USt.
- **BETRIEBSKOSTEN LIFT:** netto ca. **EUR 88,48** pro Monat zzgl. 10 % USt.

- **INKASSOGEBÜHR:** netto ca. **EUR 0,73** pro Monat zzgl. 20 % USt.
- **REPARATURRÜCKLAGE:** ca. **EUR 203,59** pro Monat (brutto für netto = keine USt.)
- **REPARATURRÜCKLAGE LIFT:** ca. **EUR 22,12** pro Monat (brutto für netto = keine USt.)
- **UMSATZSTEUER 10%:** ca. **EUR 45,52** pro Monat
- **UMSATZSTEUER 20%:** ca. **EUR 0,15** pro Monat
- **GESAMT:** brutto ca. **EUR 727,33** pro Monat

#### **MONATLICHE KOSTEN GARAGENPLATZ NR. 3 - STAND 01.01.2026**

- **BETRIEBSKOSTEN:** netto ca. **EUR 9,65** pro Monat zzgl. 20% USt.
- **BETRIEBSKOSTEN LIFT:** netto ca. **EUR 2,32** pro Monat zzgl. 20 % USt.
- **GARAGENBETRIEBSKOSTEN:** netto ca. **EUR 14,16** pro Monat zzgl. 20 % USt.
- **REPARATURRÜCKLAGE:** ca. **EUR 5,36** pro Monat (brutto für netto = keine USt.)
- **REPARATURRÜCKLAGE LIFT:** ca. **EUR 0,58** pro Monat (brutto für netto = keine

USt.)

- **UMSATZSTEUER 20%:** ca. **EUR 5,22** pro Monat
  
- **GESAMT Nr. 3:** brutto ca. **EUR 37,29** pro Monat

#### **MONATLICHE KOSTEN GARAGENPLATZ NR. 4 - STAND 01.01.2026**

- **BETRIEBSKOSTEN:** netto ca. **EUR 9,65** pro Monat zzgl. 20% USt.
  
- **BETRIEBSKOSTEN LIFT:** netto ca. **EUR 2,32** pro Monat zzgl. 20 % USt.
  
- **GARAGENBETRIEBSKOSTEN:** netto ca. **EUR 14,16** pro Monat zzgl. 20 % USt.
  
- **REPARATURRÜCKLAGE:** ca. **EUR 5,36** pro Monat (brutto für netto = keine USt.)
  
- **REPARATURRÜCKLAGE LIFT:** ca. **EUR 0,58** pro Monat (brutto für netto = keine USt.)
  
- **UMSATZSTEUER 20%:** ca. **EUR 5,22** pro Monat
  
- **GESAMT Nr. 3:** brutto ca. **EUR 37,29** pro Monat

- **GESAMT FÜR 2 GARAGENSTELLPLÄTZE:** brutto ca. **EUR 74,58** pro Monat

**MONATLICHE HEIZKOSTEN & WARMWASSERKOSTEN WOHNUNG - STAND 01.01.2026**

- **HEIZKOSTEN:** netto ca. **EUR 92,11** pro Monat zzgl. 20% USt.
- **WARMWASSERKOSTEN:** ca. **EUR 47,58** pro Monat zzgl. 10% USt.
- **UMSATZSTEUER 10% & 20%:** ca. **EUR 23,18** pro Monat
  
- **GESAMT:** brutto ca. **EUR 162,87** pro Monat

**ZZGL. STROMKOSTEN WOHNUNG:** je nach Verbrauch

**RÜCKLAGENSTAND PER 01.01.2026:** ca. EUR 36.708,08

Es besteht ein **wirtschaftliches Naheverhältnis.**

Der Makler wird als **Doppelmakler** tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.525m  
Apotheke <1.200m  
Klinik <3.125m  
Krankenhaus <3.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <325m  
Kindergarten <1.200m  
Universität <3.550m  
Höhere Schule <3.675m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.250m  
Bäckerei <1.775m  
Einkaufszentrum <4.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <2.600m  
Bank <2.600m  
Post <1.200m  
Polizei <3.075m

### **Verkehr**

Bus <300m  
Straßenbahn <2.100m  
U-Bahn <3.950m  
Bahnhof <3.850m  
Autobahnanschluss <5.600m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap