

**Singelwohnung in Anlage mit großem Garten mit  
Outdoor-Swimmingpool und viel Flair und Fun!**



**Objektnummer: 4036**

**Eine Immobilie von PR-IMMOBILIEN - REAL ESTATE Paunovic  
Radisa (Inh. & GF)**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1210 Wien
<b>Baujahr:</b>	1980
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	47,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	1
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	2,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 52,01 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,53
<b>Kaufpreis:</b>	202.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	119,42 €
<b>USt.:</b>	11,94 €

## Ihr Ansprechpartner

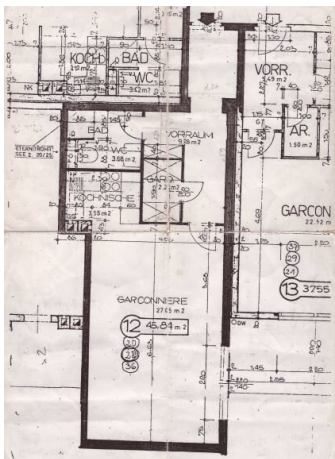


### Radisa Paunovic

PR-IMMOBILIEN / REAL ESTATE  
Rudolf-Zeller-Gasse 50-52, 8 / 8  
1230 Wien

T 0664-404-15-47  
H +43 / 664 - 4041547

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur







## Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt ab sofort eine komplett möblierte und sehr gemütliche Starter in einer parkähnlichen Anlage mit Pool, Grillplatz, Fussballspielplatz, Tischtennisplatz, Spielplatz, Lagerwiese, vielen Sitzmöglichkeiten, sowie viel Flair und Fun. Außerdem gibt es in der Hausanlage eine Waschküche, einen Fahrrad- und Kinderwagenraum, sowie Garagenstellplätze zum Anmieten. Die Wohnung ist derzeit noch vermietet und der Mietvertrag läuft noch bis Ende des Jahres aus.

### Die Wohnung teilt sich folgendermaßen auf:

Vorzimmer mit Garderobe, Schuhschrank, Kommode; Zugang zum Bad/WC mit Waschmaschine, Waschbecken, Dusche, WC; Abstellraum mit Regalsystem; Küche: Kochnische mit Mikrowelle, Geschirrspüler, E-Herd mit Backrohr, Kühlschrank; Wohnzimmer mit Essgelegenheit, Couch, Regalen, Schreibtisch, Queensize-Bett (140\*200cm);

Wohnungsgröße: 45,84 m<sup>2</sup>

Baujahr: 1980

Fassade: Komplette thermische Sanierung erfolgte 2012, inklusive neuer Fenster mit Außen Rollläden

Fenster: neue 3fach verglaste Schallschutz-/Kunststofffenster (im Rahmen der Sanierung 2012), außenliegender Sonnenschutz (Rollläden).

Böden: Laminat, Fliesen / Türen: neue Holztüren

Sicherheit: Feuerlöscher, Eingangstüre neu mit Widerstandsklasse 3, Defi: in der Wohnhausanlage frei zugänglich vorhanden

Wände: tapeziert, neu weiß gestrichen

Elektroinstallation: 2018 überprüft, neue Schalter und Steckdosen Heizung/Warmwasser: Gasterme, Vaillant BJ 2008

Einrichtung: größtenteils neu möbliert

Swimmingpool: Pool mit 25m\*10m inkl. Kinderbecken, großzügige Liegewiese, Umkleide- und Sanitärkabinen, Kalt- und Warmwasserduschen

Garten: hausinterne Grünanlage vorhanden mit 2 Kinderspielplätze, Tischtennistisch, Grillplatz, Ballspielplatz, große Liege-/Spielwiese

Wohnhausanlage: beinhaltet u.a. allgemeiner Wasch-/Trockenraum im Kellerbereich, Fahrradabstellraum, Fahrradabstellplätze im Innenhof, Hausbetreuer in Hausanlage wohnend

Anschlüsse: Telefon- und Hausantennenanschluss vorhanden

### **Garage:**

Hausinterne Tiefgarage vorhanden. Stellplatz kann extra angemietet werden bei Bedarf.

### **Rücklage gemäß § 31 WEG:**

Der Stand zur Rücklage gemäß § 31 WEG zum 31. Dezember 2025 beträgt rund: € 532.975,15.

Der Rücklage werden derzeit insgesamt € 30.000,00 pro Monat zugeführt, sodass sich im Jahr 2026 eine Gesamtzuführung in Höhe von € 360.000,00 ergibt.

Die Rücklage ist entsprechend den Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes auf einem auf die Wohnungseigentümergeinschaft lautenden Sparkonto bei der Hypo NÖ veranlagt, wobei die Verzinsung dafür bei derzeit 1,5 % p.a. liegt.

### **Beauftragte oder durchgeführte Arbeiten 2025:**

a) Neuherstellung der gesamten Brandmeldeanlage inkl. Melder, Bedienfeld etc. inkl. Abnahme

b) Neuerstellung der Brandschutzpläne

c) Überprüfung der gesamten Gasleitungen auf Dichtheit

d) Erneuerung der Brunnenanlage

### **Lage:**

In ruhiger Seitengasse, im Umkreis von ca. 100m befinden sich folgende Lokalitäten:  
Eurospar, DM, Apotheke, Praktischer Arzt, Friseur, Installateur, Trafik/Post, Hofer, Freßnapf, Radatz, Pizza Service, Jet-Tankstelle, Shell-Tankstelle, Midas Autoservice, Waschsalon, Konditorei, EBI – All you can eat Einkaufsmöglichkeiten in etwas weiterer Entfernung: SCN (Shopping Center Nord), Donauzentrum, Pragerstraße, Brünnerstraße (u.a: Media Markt, OBI)  
Verkehrsanbindung: Verkehrsknoten Station Floridsdorf (ca. 5 Min) mit: U6, Schnellbahn, div. Straßenbahn- und Autobusstationen 28A und 29A -> ca. 1.Min; neues Krankenhaus Nord (Klinik Floridsdorf);

### **Energieausweisdaten:**

Heizwärmebedarf HWBSK: 51,88 kWh/m<sup>2</sup>a

Gesamtenergieeffizienz-Faktor fGEE : 1,63

### **Konditionen:**

**Kaufpreis:** € 202.000,--

**Grunderwerbssteuer:** 3,5 % vom VP

**Grundbucheintragung:** 1,1 % vom VP

**Maklercourtage:** 3,0 % vom KP (Kaufpreis) + 20% USt.

**Kaufvertragserrichtung, Treuhandschaft und notarielle Beglaubigung:** 1,5 % vom KP + 20 % MwSt.

### **Kontakt:**

Für weitere Fragen, Informationen und Besichtigungen stehe ich Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung. Wir senden Ihnen gerne weitere und detaillierte Beschreibungen, sowie Besichtigungstermine zu, sobald wir Ihre Anfrage erhalten haben. Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen per Email mit vollständiger Angabe der Personen Daten wie Name, Nachname, Telefonnummer, Email Adresse und Ihrer Anschrift bearbeiten können an: **office@pr-immobilien.at**

### **Dienstleistung für Anleger\*innen:**

Sie möchten nach Erwerb der Immobilie mit der Vermietung und eventuellen Fragen während des Mietverhältnisses nicht beschäftigt sein?

Wir stehen Ihnen mit einem Dienstleistungskonzept für Anleger\*innen zur Verfügung. Gerne übermitteln wir Ihnen bei Bedarf die Unterlagen hierfür.

### **Finanzierung:**

Sie suchen nach einer passenden Finanzierung für dieses Objekt?

Um Ihnen Ihre wertvolle Zeit und Ihr Geld zu sparen, stehen wir Ihnen auch hier tatkräftig zur Seite!

Gerne stehen wir Ihnen für ein unverbindliches und kostenloses Erstberatungsgespräch zur Verfügung!

Wir beraten Sie verlässlich und professionell und ersparen Sie sich Ihre kostbare Zeit mit unzähligen Bankterminen!

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://pr-immobilien-real-estate.service.immo/registrieren/de) - <https://pr-immobilien-real-estate.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap