

**Beim alten Rathaus! Loggia, möbliert... einfach Vermieten  
oder Einziehen!**



Ausblick

**Objektnummer: 19819**

**Eine Immobilie von Bieber Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2351 Wiener Neudorf
<b>Baujahr:</b>	1958
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	58,76 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	58,76 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 35,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	220.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	136,13 €
<b>USt.:</b>	13,61 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

7.920,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Johannes Bieber**

Bieber Immobilien GmbH  
Feldgasse 1, Haus B  
2486 Pottendorf

H +43 699 15 24 3237  
F +43 720 88 13 76

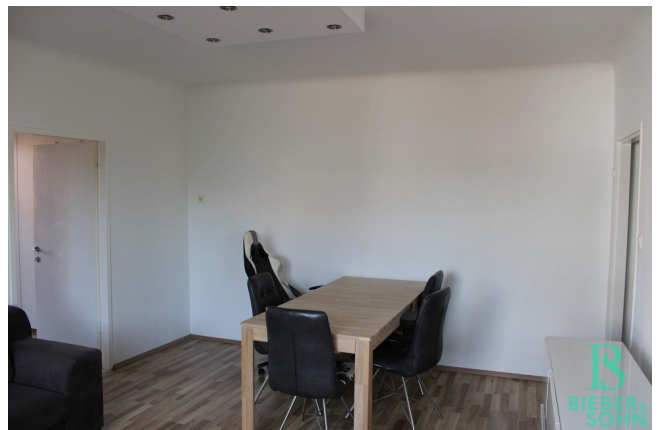
Gerne stehe ich Ihnen für  
Verfügung.

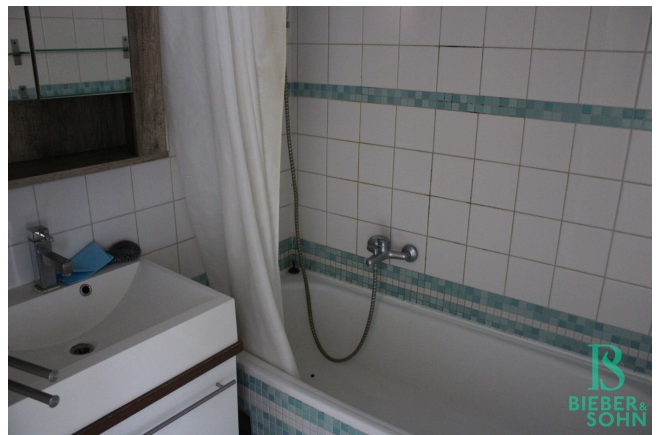
gstermin zur

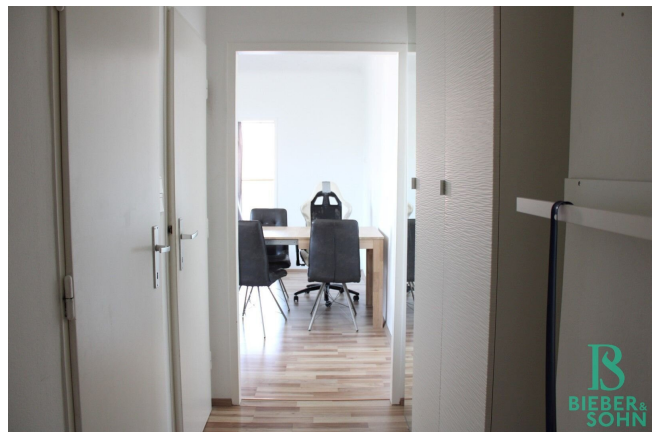




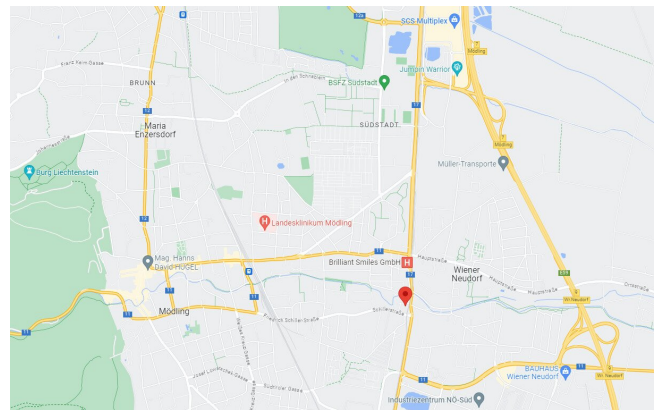














## Objektbeschreibung

Beim alten Rathaus in Wiener Neudorf, befindet sich in einem 1958 erbauten und 2010 renovierten Wohnhaus, im ersten Stock ohne Lift, diese wunderbare und möblierte, ca. 60 m<sup>2</sup> große 2 Zimmer Wohnung mit Loggia. Von einer hochwertigen DAN-Küche samt Markengeräte, Waschmaschine, Kästen, Sofa und Bett ist alles vorhanden.

Aktuell ist die Wohnung noch befristet bis Ende 2028 gut vermietet, sodass anschließend eine Weitervermietung per Verlängerung, eine Neuvermietung oder ein eigenes Wohnen möglich ist.

Vom geräumigen Vorraum aus ist ein WC, das Bad mit Wanne, ein Abstellraum mit Waschmaschine und das großzügige Wohnzimmer zu erreichen. Das ca. 20 m<sup>2</sup> große Wohnzimmer bietet optimalen Platz für einen separaten Essbereich an aber auch in der großen, modernen und hochwertigen Küche ist ein separater Essplatz vorhanden. Die Küche und das ca. 16 m<sup>2</sup> große Schlafzimmer mit Ausgang auf die ca. 6 m<sup>2</sup> große Loggia, mit Blick auf das alte Rathaus, sind vom Wohnzimmer aus zu begehen.

Moderne Laminatböden, klassische Verfliesung, 3-Fach-Isolierglas-Fenster mit Innenjalousien, große DAN-Küche mit Markengeräten, hochwertige Möblierung wie Sofa, Kleiderschrank, Garderobenschrank, Esstisch,... Bosch Waschmaschine, moderner Waschtisch mit Unterkasten und Allibert, Badewanne, moderne Deckenspots, Gegensprechanlage und vieles Weitere sind die Ausstattungsmerkmale dieser Wohnung.

Die Beheizung und Warmwasseraufbereitung erfolgt über eine Gas-Etagenheizung.

Die Lage spricht für sich! Die Geschäfte des täglichen Bedarfs, die öffentliche Verkehrsanbindung, die Anbindung an die Autobahn und alles Andere... besser geht es kaum noch!

Koffer packen, einziehen und fertig! Wohnen einmal ganz einfach!

Instandhaltungsfonds: ca. 37.700,00 EUR

Instandhaltungsrücklage: 95,87 EUR

Betriebskosten (netto): 136,13 EUR

Umsatzsteuer (gesamt): 13,61 EUR

Betriebskosten (gesamt): 245,61 EUR

Kaufpreis: 220.000,00 EUR

Provision: 7.920,00 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.