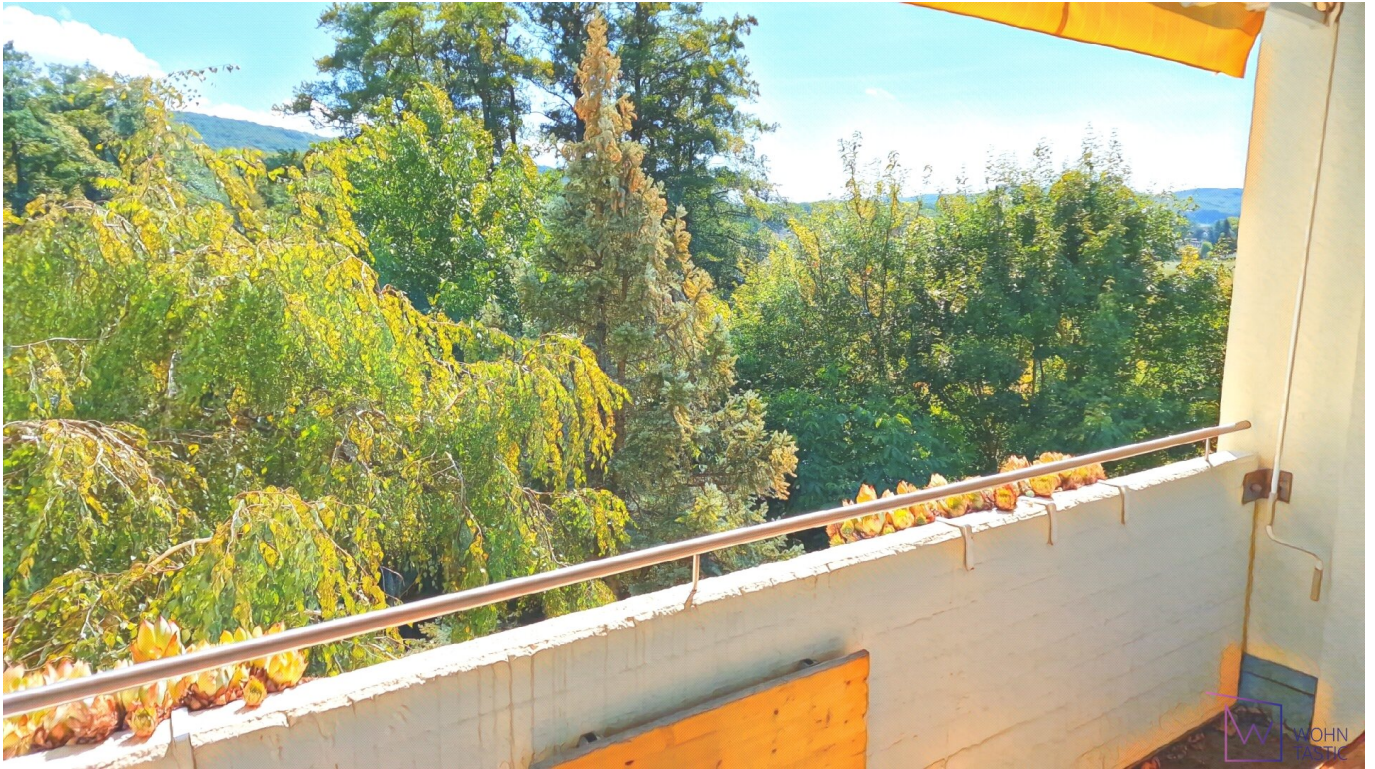


Kompakte Starterwohnung mit S/W-Loggia gleich bei Wien



Dieser Ausblick ist ein Highlight

Objektnummer: 1587

Eine Immobilie von Wohntastic GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2384 Breitenfurt bei Wien
Baujahr:	1975
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	28,26 m ²
Nutzfläche:	34,02 m ²
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	3,00 m ²
Heizwärmebedarf:	B 41,50 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,95
Kaufpreis:	99.000,00 €
Kaufpreis / m²:	2.910,05 €
Betriebskosten:	72,82 €
USt.:	7,28 €
Provisionsangabe:	

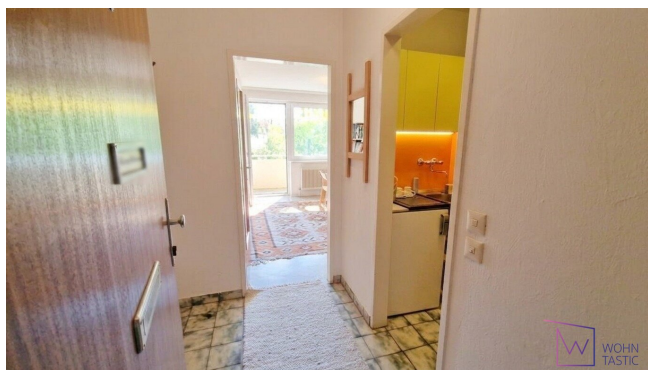
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Claudia Schediwy

Wohntastic GmbH
Heiligenkreuzer Straße 9

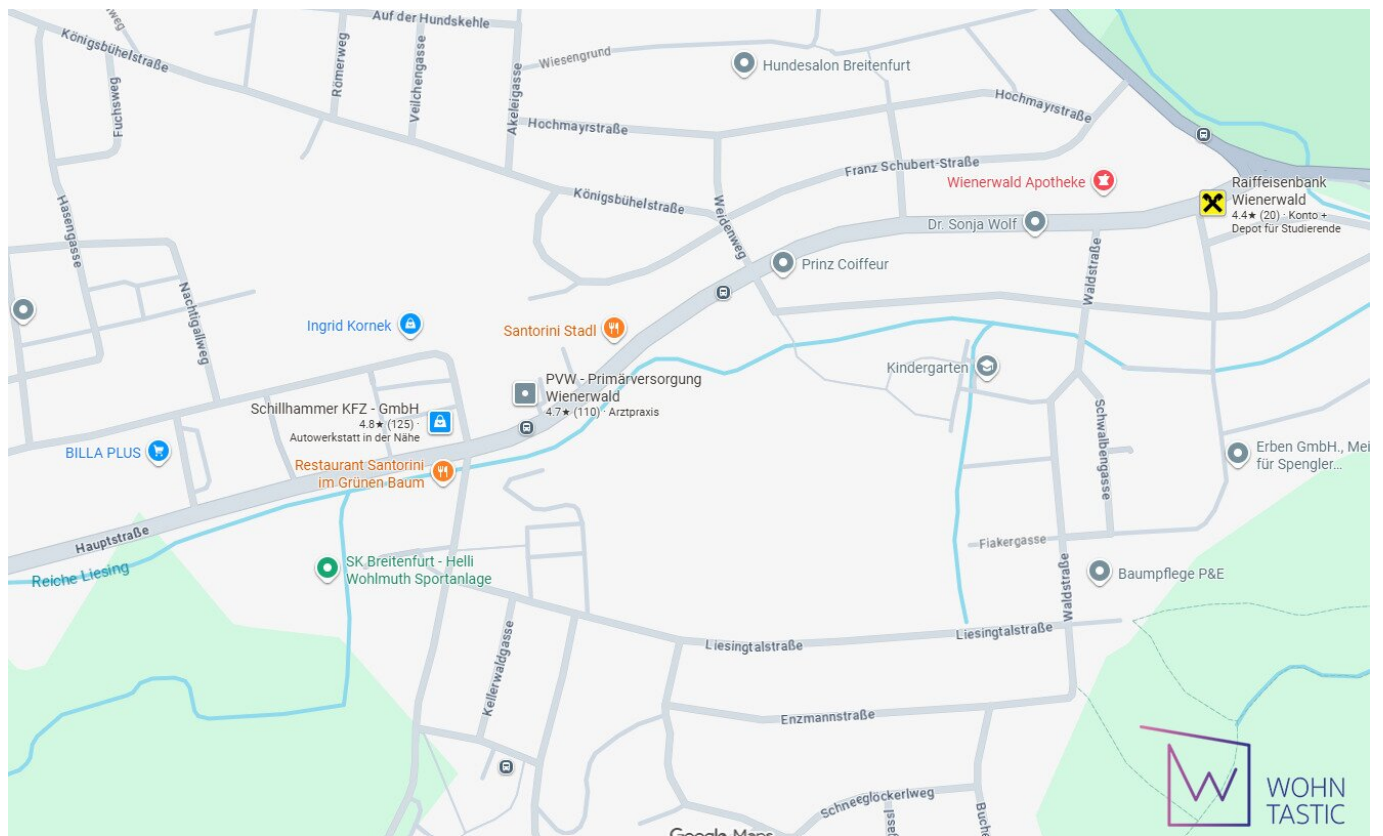












Objektbeschreibung

Sie suchen eine perfekte Startwohnung für Ihr Kind oder wollen eine ruhige Wohnung im Grünen besitzen? Die knapp 30 m² Wohnung liegt in einer sehr gepflegten Wohnhausanlage aus den 1970er Jahren, die erst vor wenigen Jahren komplett thermisch saniert wurde und daher sehr gute Wärmedämmwerte aufweist. Zuletzt wurden 2020/21 alle Steigleitungen für Strom inkl. Erdungen erneuert und die Heizungszuleitungen ebenfalls saniert. Betritt man die Wohnung im 2. Stock (ohne Lift) fällt einem sofort die breite Fensterfront auf. Eine praktische Nische im Vorzimmer schafft Platz für einen vollwertigen Schrank. Die separate kleine Küche ist schon in die Jahre gekommen und könnte kostengünstig neu verbaut werden. Das Bad beinhaltet eine Wanne, Waschbecken und ein WC.

Der knapp 20 m² große Wohnraum wirkt durch den Weitblick ins Grüne wesentlich größer und ist besonders hell. Von hier gelangt man auf die fast 6 m² große Loggia mit eigener Markise - sicher das Highlight dieser Wohnung! Durch die südwestliche Ausrichtung werden Sie diesen Außenbereich fast zu jeder Jahreszeit genießen können.

Ein Einlagerungsraum im Erdgeschoß des Wohnhauses ist dieser Wohnung ebenfalls zugeordnet.

Die wichtigsten Vorteile auf einen Blick

- thermisch sanierte und sehr gepflegte Wohnhausanlage
- die Lage ist ruhig und dennoch zentral gelegen
- das gesamte Freizeit-, Nahversorgungs- und Verkehrsmittelangebot ist in Gehdistanz erreichbar
- es stehen genügend Kfz-Stellplätze zur Verfügung
- Einlagerungsraum
- Niedrige monatliche Vorschreibung von EUR 111,64 inkl. USt.

Kompakt und durchdacht

Die Wohnung überzeugt durch eine funktionale Aufteilung und eignet sich besonders für Menschen, die eine überschaubare, gut nutzbare Stadtrandwohnung suchen.

Die Raumaufteilung umfasst:

- Vorzimmer mit praktischem Einbauschränk / Stauraum (ca. 3,4 m²)
- Wohn- und Schlafraum (ca. 19,3 m²)
- separate Pantry-Küche (ca. 2,3 m²)
- Badezimmer mit Wanne, WC, Waschtisch (ca. 3,2 m²)
- Einlagerungsraum (ca. 3 m²)

Durch die Südwest-Orientierung ist es eine sehr freundlich, helle Wohnung mit Blick ins Grüne.

Energieausweis

HWB: 41,5 kWh/m²a | Klasse HWB: B

Sonstige Angaben

Der Kaufpreis beträgt **EUR 99.000,00**.

Die monatlichen Kosten belaufen sich auf **EUR 111,64 inkl. USt.** und beinhalten die allgemeinen Betriebskosten und die Reparatur-Rücklage.

Der Reparaturfonds des Hauses weist ein Guthaben aus und beläuft sich auf **EUR 101.900,00** (Stand: 31.12.2025)

Der Wohnung ist ein Kellerabteil zugeordnet.

Gerne übermitteln wir Ihnen das vollständige Exposé mit weiteren Informationen. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme und stehen für Fragen oder einen persönlichen Besichtigungstermin jederzeit zur Verfügung.

Rechtlicher Hinweis:

Bei Abschluss eines Kaufvertrages fallen zusätzliche Kosten an. Wenn der Kaufvertrag nicht zustande kommt, bleibt unsere Tätigkeit für Sie vollkommen kostenlos. Details entnehmen Sie bitte der Nebenkostenübersicht. Im Falle eines Abschlusses mit Ihnen oder einem von Ihnen namhaft gemachten Dritten beträgt unser Honorar (lt. Honorarverordnung für Immobilienmakler, BGBl. 262 und 297/1996) 3 % des Kaufpreises zzgl. der gesetzlichen Umsatzsteuer. Wir möchten Sie zudem darüber informieren, dass wir bei diesem Objekt eine Doppelmaklertätigkeit ausüben (§ 5 Abs. 3 MaklerG). Ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis zum Eigentümer liegt nicht vor.

Aufgrund des neuen Fernabsatz- und Auswärtsgeschäfte-Gesetzes zur Umsetzung der EU-Verbraucherrechte-Richtlinie ersuchen wir Sie um Ihr Verständnis, dass wir Ihnen die gewünschten Objekt-Unterlagen erst nach Ihrer Bestätigung, dass Sie unser vorzeitiges Tätigwerden wünschen und über Ihre Rücktrittsrechte aufgeklärt wurden, per E-Mail zusenden können. Bevor Sie die Unterlagen übermittelt bekommen, erhalten Sie eine gesonderte E-Mail mit dem notwendigen Hinweis.

Obige Angaben basieren auf Informationen des Eigentümers. Irrtum vorbehalten.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Für weitere Informationen und Ihre ganz persönliche Besichtigung erreichen Sie mich hier:

Claudia Schediwy, MBA

Wohntastic GmbH

Heiligenkreuzer Straße 9, 2384 Breitenfurt bei Wien

c.schediwy@wohntastic.at

Mobil: +43 676 48 48 48 0

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <3.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <500m

Höhere Schule <9.000m
Universität <7.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <6.000m

Sonstige

Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <500m
Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <8.500m
Straßenbahn <5.000m
Bahnhof <5.500m
Autobahnanschluss <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap