

**Moderne Neubauwohnung | 2 Zimmer | Süd-Loggia |
Klimaanlage | Garage inklusive**



Objektnummer: 1996/151

Eine Immobilie von Uston Consulting Group

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Klederinger Straße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Baujahr:	1995
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	61,00 m ²
Nutzfläche:	65,00 m ²
Keller:	3,00 m ²
Heizwärmebedarf:	C 57,40 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,43
Kaufpreis:	199.000,00 €
Betriebskosten:	105,28 €
Heizkosten:	16,83 €
USt.:	12,21 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Uston Deborah

ISG Immobilien GmbH
Universitätsring 14
1010 Wien

T +436602885383

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









30	375	105	238	316	195	115
100	125	105	321	100	100	125
140	195	100	150	140	140	100
100	140	140	140	100	100	140
140	100	140	140	140	140	140

[illegible]

1. STOCK OBJEKT 1

Objektbeschreibung

3D Video : <https://my.matterport.com/show/?m=PENPLCbu2sD>

Wohnen mit Qualität & Ruhe

Stilvolle 2-Zimmer-Wohnung | ca. 60 m² + ca. 6 m² Süd-Loggia | klimatisiert | Garage inklusive

Ein Zuhause, das durch Wohnqualität, Ruhe und eine angenehme Lage überzeugt.

Diese gepflegte und klimatisierte 2-Zimmer-Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss eines Wohnhauses aus dem Jahr 1995, das **2024 umfassend saniert** wurde.

Auf rund **60 m² Wohnfläche** bietet die Wohnung eine durchdachte Raumaufteilung sowie eine **ca. 6 m² große, südseitig ausgerichtete Loggia**. Ein eigener **Garagenstellplatz direkt im Haus ist bereits im Kaufpreis inkludiert**.

Die Kombination aus ruhiger Wohnlage, guter Verkehrsanbindung, Klimaanlage und Garage macht die Immobilie sowohl für Eigentümer als auch für Anleger besonders interessant.

Wohnkomfort & Highlights

- Helles Wohnzimmer mit direktem Zugang zur südseitigen Loggia
- Ca. 4 m² große Loggia mit sonniger Südausrichtung
- Separate, voll ausgestattete Küche mit Geschirrspüler, Backofen und Kühlschrank
- Ruhiges Schlafzimmer mit ausreichend Platz für Doppelbett und Stauraum
- Klimaanlage im Wohn- und Schlafbereich
- Eigener Garagenstellplatz direkt im Haus
- Gepflegtes Wohnhaus und Allgemeinbereiche
- Wohnhaus 2024 umfassend saniert
- Angenehme und ruhige Wohnlage

Wohnhaus & Bauqualität

Das Wohnhaus wurde im Jahr **1995 errichtet und 2024 umfassend saniert.**

Durch die erfolgten Sanierungsmaßnahmen präsentiert sich die Liegenschaft heute in einem sehr gepflegten und modernisierten Allgemeinzustand.

Baujahr: 1995

Umfassende Sanierung: 2024

Zustand des Hauses: sehr gepflegt

Lage & Verkehrsanbindung

Die Wohnung befindet sich in einer angenehm ruhigen Wohngegend am grünen Stadtrand Wiens. Gleichzeitig ist eine gute Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz gegeben.

Die **U1-Station Oberlaa** ist in kurzer Zeit erreichbar und bietet eine direkte Verbindung in Richtung Wiener Innenstadt.

Weitere öffentliche Verkehrsanbindungen befinden sich ebenfalls in der Umgebung, unter anderem die **Buslinien 70A und 266.**

Die nahegelegene **Therme Wien Oberlaa** sowie zahlreiche Grünflächen, Spazierwege und Erholungsmöglichkeiten sorgen für einen hohen Freizeit- und Erholungswert.

Infrastruktur

Alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in gut erreichbarer Umgebung:

- Supermärkte und Einkaufsmöglichkeiten
- Ärzte und Apotheken
- Kindergärten und Schulen
- Restaurants und Cafés
- Parks, Grünflächen und Spielplätze

- Öffentliche Verkehrsmittel

Sanierungsdarlehen

Im Zuge der umfassenden Sanierung des Wohnhauses im Jahr 2024 wurde ein Sanierungsdarlehen aufgenommen.

Für die gegenständliche Wohnung besteht derzeit eine **offene anteilige Restschuld von ca. € 29.000,-**.

Die derzeitige monatliche Rückzahlungsrate beträgt **ca. € 220,-** und läuft voraussichtlich bis zum Jahr **2044**.

Das auf die Wohnung entfallende Sanierungsdarlehen bzw. die daraus resultierende laufende Rückzahlungsverpflichtung ist **vom Käufer zu übernehmen**.

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

Senden Sie jetzt Ihre Individuelle Anfrage über den folgenden Link. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Individuelle Anfrage senden](https://isg-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://isg-immobilien.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <2.250m
Apotheke <2.250m
Klinik <4.000m
Krankenhaus <7.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.750m
Kindergarten <750m
Universität <4.750m
Höhere Schule <6.750m

Nahversorgung

Supermarkt <2.250m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <3.250m

Sonstige

Geldautomat <3.500m

Bank <2.250m

Post <2.250m

Polizei <2.500m

Verkehr

Bus <250m

U-Bahn <2.250m

Straßenbahn <2.750m

Bahnhof <1.250m

Autobahnanschluss <1.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap