2 Garagenplätze I Gartentraum I Nahe American International School (AIS) I Terrasse & Garten



Zimmer 1

Objektnummer: 1618

Eine Immobilie von viason immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Salmannsdorfer Straße 43a
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	2004
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	150,31 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	3
Terrassen:	1
Garten:	92,77 m²
Keller:	4,59 m²
Heizwärmebedarf:	C 57,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,94
Kaufpreis:	799.000,00 €

Ihr Ansprechpartner



Mag. iur. 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 laut Makler-Empfehlung.at

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

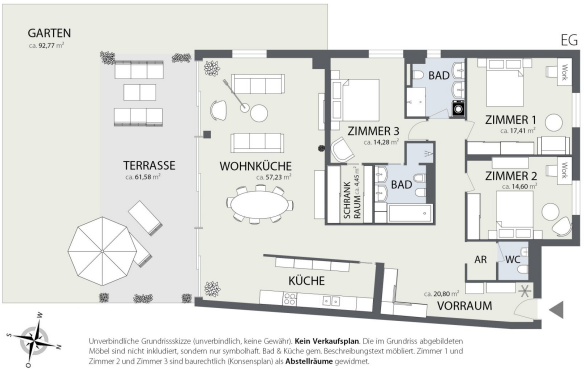
Wir **VERKAUFEN** gerne auch Ihre Immobilie!

Scan me!

viason IMMOBILIEN

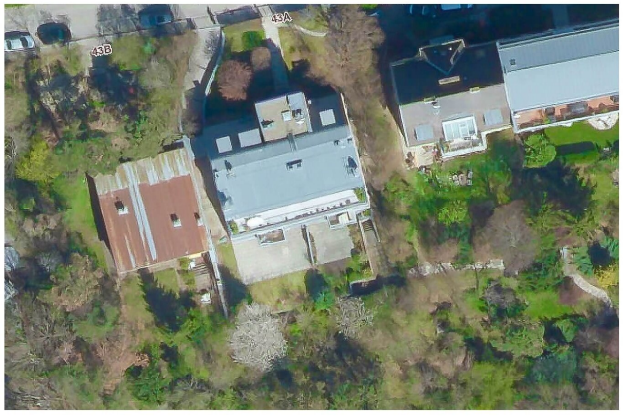


► **Zeitlich begrenztes Angebot**: wenn Sie uns zwischen dem **01.10.2026** und dem **31.10.2026** als Eigentümer einer Wohnung in Wien mit dem Wohnungsverkauf beauftragen, betragen die Kosten für den Verkäufer **0,5%** des Kaufpreises zzgl. 20% USt. Für den Verkauf eines Hauses in Wien betragen die Kosten für den Verkäufer **0,8%** des Kaufpreises zzgl. 20% USt im genannten Zeitraum. Konditionen für NÖ (Niederösterreich) auf Anfrage.



Unverbindliche Grundrissskizze (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

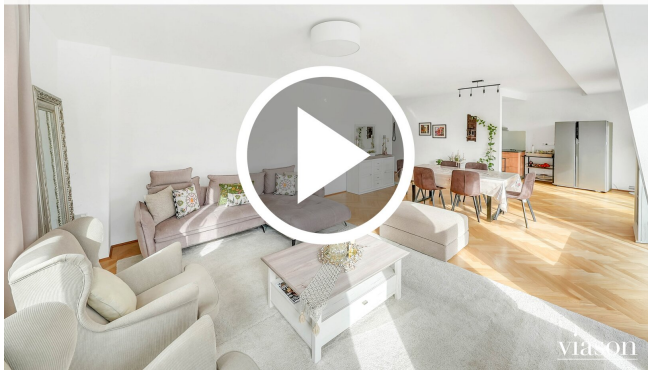


Wanderweg

American **I**nternational **S**chool (AIS)
Nur ca. **3** min fußläufig entfernt

Apartment

VIDEO – auf Anfrage I on request.





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



Salmannsdorfer 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...

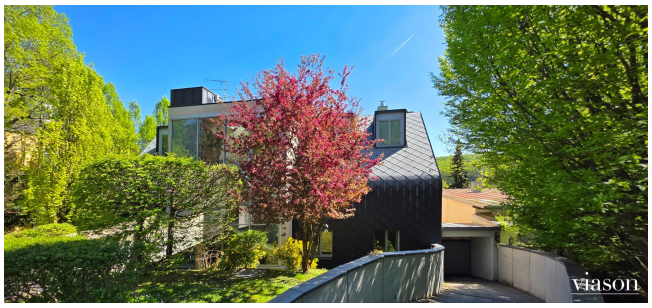


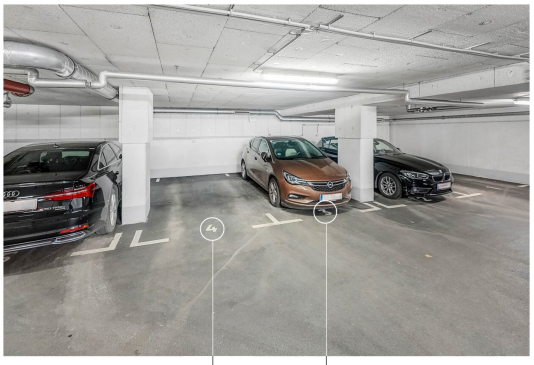
Salmannsdorfer Straße 43a - 1190 Wien





Blick Hauseingang zur Salmannsdorfer Straße





Garagenplatz Nr. **4**

Garagenplatz Nr. **3**





Lift




viason


viason


viason


viason


viason


viason


viason


viason


viason








viason


viason


viason


viason


viason


viason


viason


viason


viason





VIDEO



3D PLAN



Nr. 1



VIRTUAL STAGING



TOP FOTOS




16
viason


viason


viason

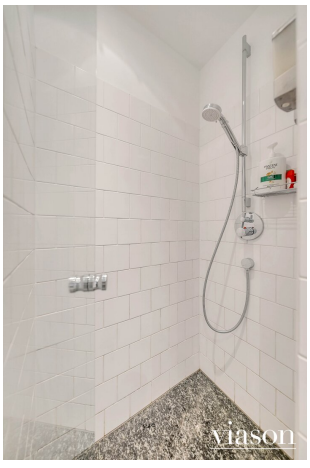

viason


viason


viason


viason


viason


viason







Die Waschmaschine **&** der Wäschetrockner befinden sich im kleinen Badezimmer

(beide Geräte gehören dem Verkäufer und sind im Kaufpreis inkludiert
- verbleiben somit bei Auszug des Mieters in der Wohnung)


viason


viason


viason


viason
IMMOBILIEN
Sie überlegen Ihre
Immobilie zu verkaufen?
WIR MACHEN DAS FÜR SIE.
viason.at
viason

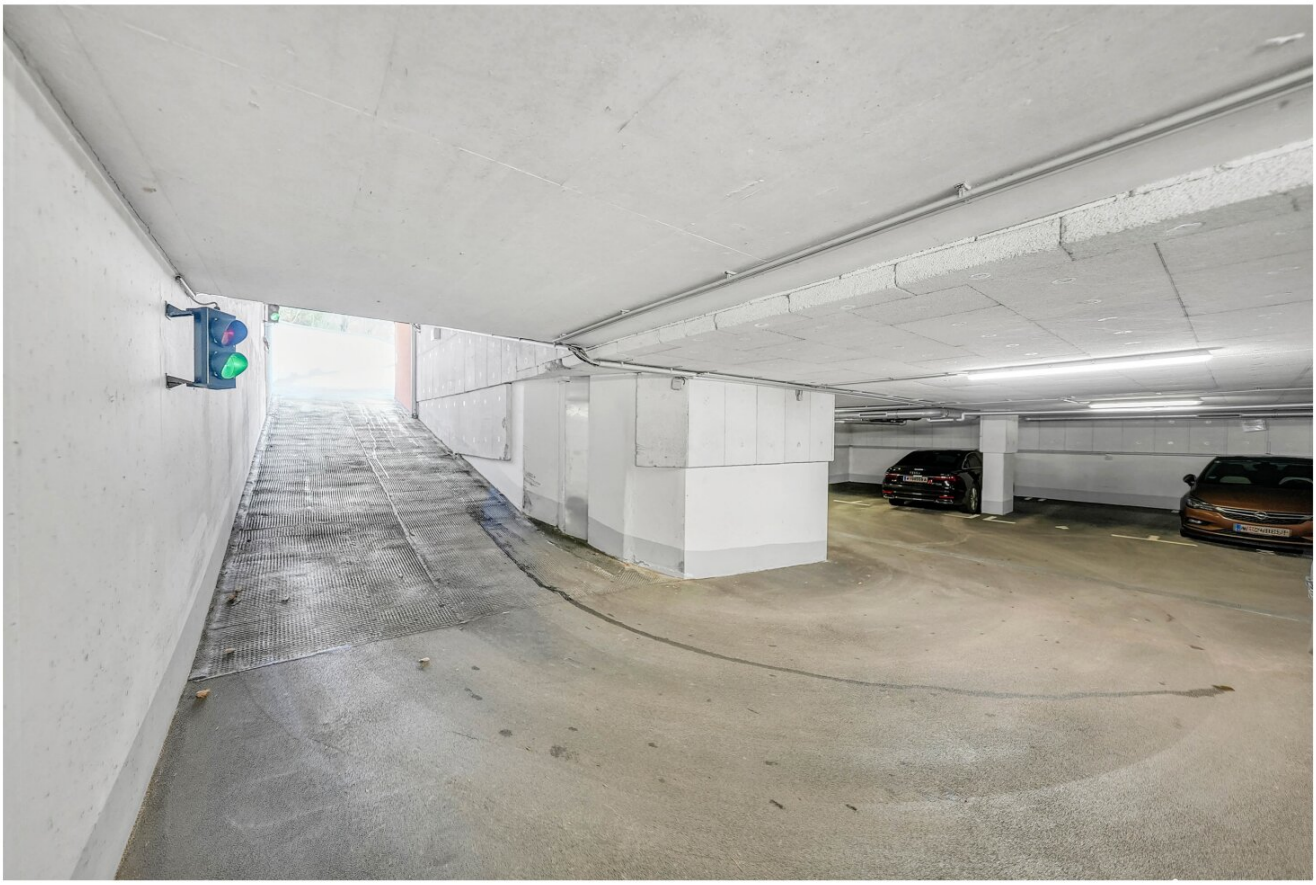

viason
IMMOBILIEN
WIR SIND DER IDEALE PARTNER,
wenn Sie Ihre Immobilie verkaufen wollen.
NR. 1 laut Makler-Empfehlung.at
GRUNDRISSE in 2D & 3D
TOP FOTOS Ihrer Immobilie & Umgebungsfotos
VIDEO Ihrer Immobilie
BESICHTIGUNGEN mit den Interessenten
Jeden FREITAG FEEDBACK über Anfragen & Besichtigungen
Sie wollen
Ihre Immobilie
verkaufen?
WIR MACHEN DAS FÜR SIE
Scan me!
viason


viason

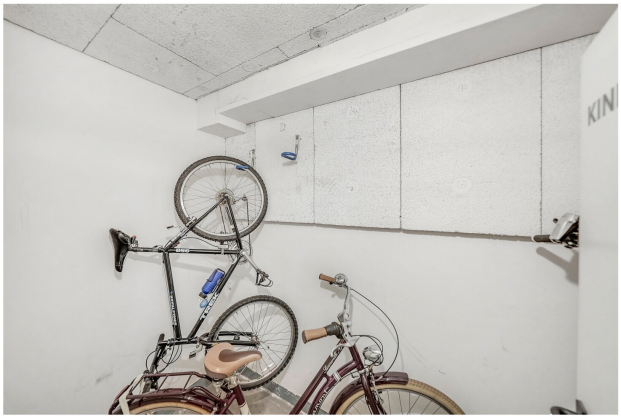

viason


viason


viason



Garage



Fahrradraum



Fahrradraum



Kellerabteil





Luftansicht



Frühlingserwachen direkt vor der Haustüre...



Spazieren entlang der Weingärten mit Fernblick...



Frühlingserwachen vor der Haustüre...


viason


Neustifter Hauerkrone
viason

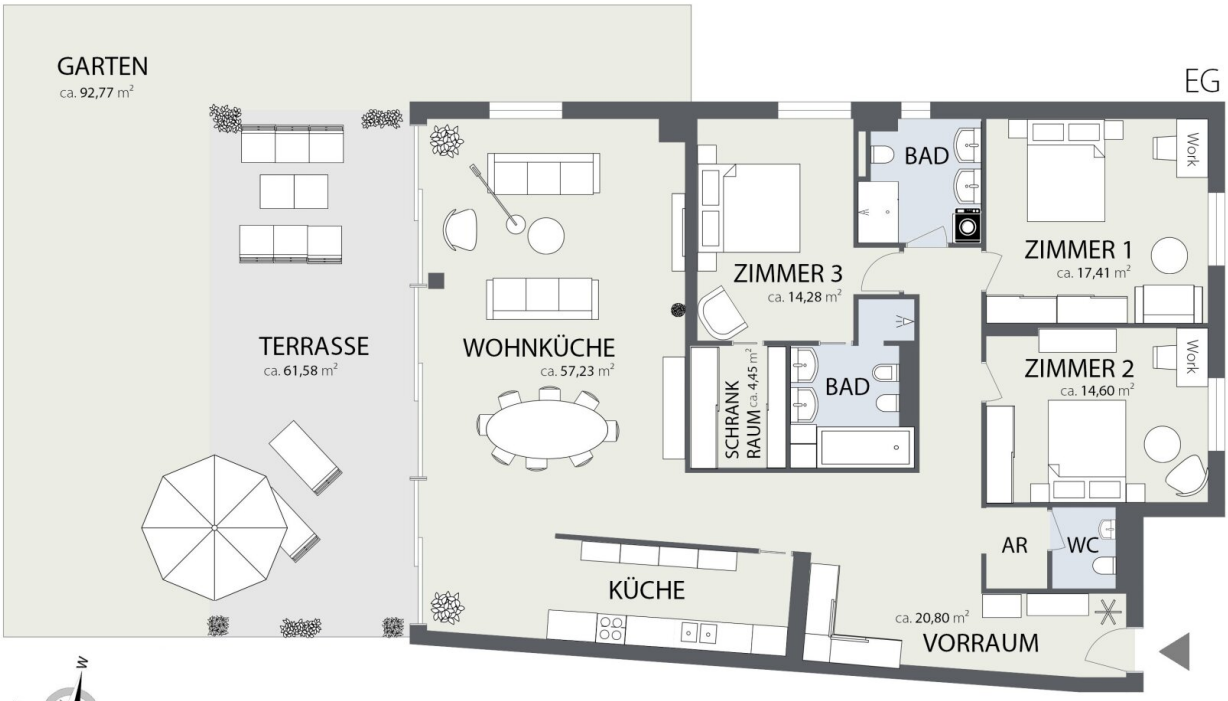


- viason immobilien
- **Nr. 1** in Wien 2026
- Laut Makler-Empfehlung.at

Wir **VERKAUFEN** gerne auch Ihre Immobilie!

Scan me!

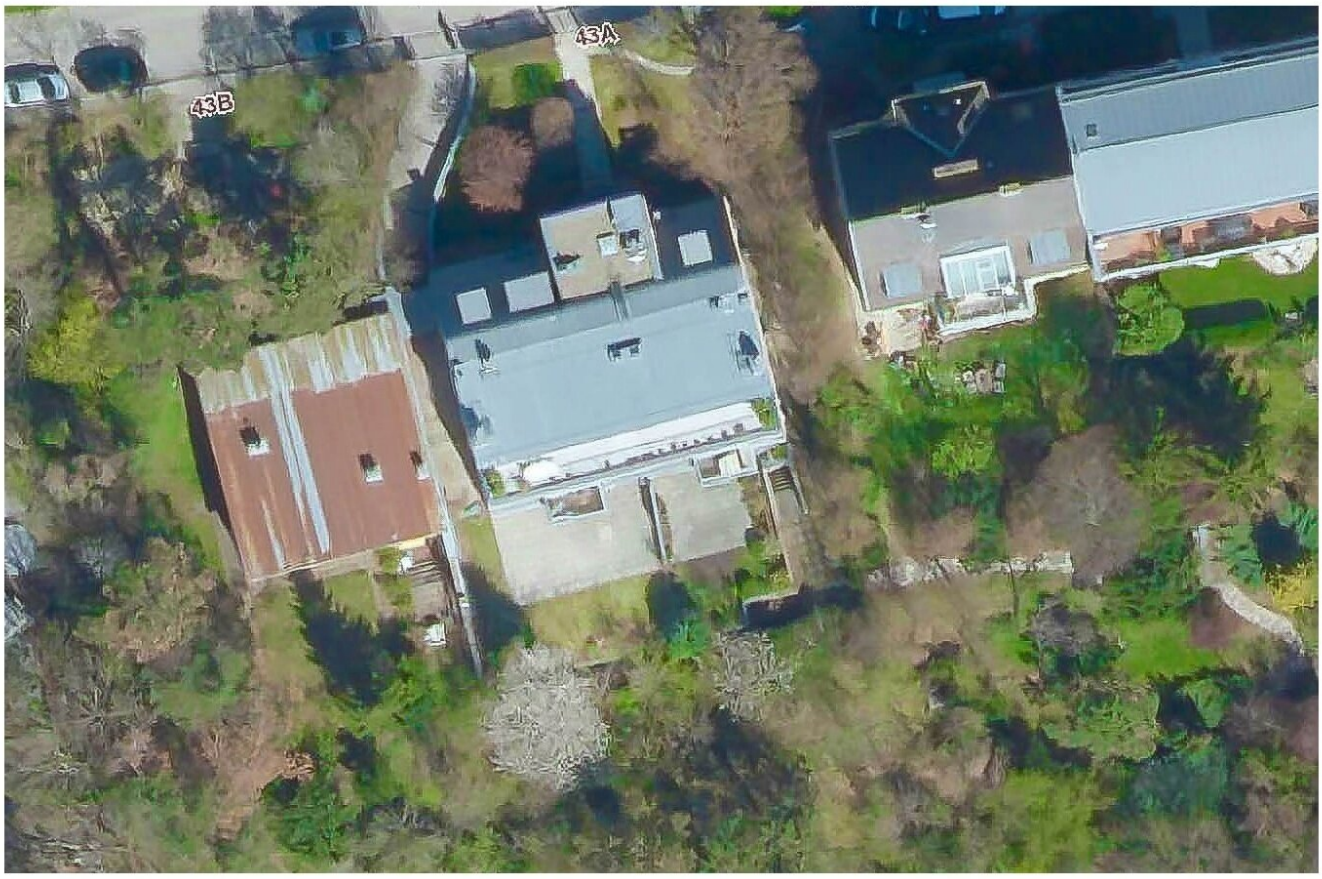
viason
IMMOBILIEN





Unverbindliche Grundrissskizze (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 **I**nternational **S**chool (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

viason

IMMOBILIEN



Sie überlegen Ihre Immobilie zu verkaufen?

WIR MACHEN DAS *FÜR SIE.*

viason.at

viason

viason
IMMOBILIEN





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.*

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

viason



VIDEO



3D PLAN

viason
IMMOBILIEN
Nr.1
laut Makler-Empfehlung.at

Nr. 1

NEU! **Virtual Staging** von viason immobilien.



Vorher Nachher

VIRTUAL STAGING



TOP FOTOS

Objektbeschreibung

EIGENTUMSWOHNUNG: SALMANNSDORFER STRASSE 43A I 1190 WIEN

IMMOBILIE VERKAUFEN?

? **Zeitlich begrenztes Angebot**: wenn Sie uns zwischen dem **01.10.2026** und dem **31.10.2026** als Eigentümer einer Wohnung in Wien mit dem Wohnungsverkauf beauftragen, betragen die Kosten für den Verkäufer **0,5%** des Kaufpreises zzgl. 20% USt. Für den Verkauf eines Hauses in Wien betragen die Kosten für den Verkäufer **0,8%** des Kaufpreises zzgl. 20% USt im genannten Zeitraum. Konditionen für NÖ (Niederösterreich) auf Anfrage.

INFOS DAZU: https://www.viason.at/leistungen-fuer-verkaeufer

VIDEO der kompetten Wohnung inkl. Garten auf **ANFRAGE!**

ZU DEN MÖBELN: die Möbel gehören dem Mieter und werden bei Auszug des Mieters entfernt. Der Kasten vor dem Gäste WC, die Waschmaschine, der Wäschetrockner, die Regale im Schrankraum, ein einflügeliger Kühlschrank samt Tiefkühlschrank und ein Kasten der abgebaut wurde und sich im Keller befinden sind Eigentum des Verkäufers und werden mit der Wohnung mitverkauft und sind im Kaufpreis inkludiert und verbleiben somit in der Wohnung bzw. im Keller bei Auszug des Mieters. Die Deckenlampen und ein kleiner Rasenmäher gehören dem Verkäufer und sind somit ebenso im Kaufpreis inkludiert.

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) zur **AMERICAN INTERNATIONAL SCHOOL**

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** m²
- **Freiflächen**: ca. **61,58** m² Terrasse & ca. **92,77** m² 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** m² **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 **Salmannsdorfer 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!

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, rene.schipits@schipits.at, +436604702020

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

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

INFOS ZUR WOHNUNG

- **LAGE**: Salmannsdorfer Straße 43a I 1190 Wien
- **KAUFPREIS WOHNUNG**: EUR 799.000,- (Fixpreis)
- **KAUFPREIS 2 GARAGENPLÄTZE** : à EUR 35.500,- = EUR 71.000,- (diese müssen **ZUSÄTZLICH** zur Wohnung käuflich erworben werden) (Fixpreis)
- **BESTANDFREI**: Nein – bis **31.07.2028** vermietet. Beziehbar ab 01.08.2028
- **NICHTRAUCHERHAUSHALT**: Ja - bei dem Mieter handelt es sich um einen Nichtraucherhaushalt.
- **BEZIEHBAR**: Nach Auszug des Mieters (spätestens **31.07.2028**) somit per 01. August 2028
- **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** m²

- **TERRASSENFLÄCHEN**: ca. **61,58** m²

- **GARTENFLÄCHE**: ca. **92,77** m²

- **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 gehören dem Mieter und werden bei Auszug des Mieters entfernt. Der Kasten vor dem Gäste WC, die Waschmaschine, der Wäschetrockner, die Regale im Schrankraum, ein einflügeliger Kühlschrank samt Tiefkühlschrank und ein Kasten der abgebaut wurde und sich im Keller befinden sind Eigentum des Verkäufers und werden mit der Wohnung mitverkauft und sind im Kaufpreis inkludiert und verbleiben somit in der Wohnung bzw. im Keller bei Auszug des Mieters.

- **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 im Kaufpreis inkludiert).
- **BÖDEN**: Fischgrätparkett Eiche, Fliesen
- **KLIMAANLAGE:** 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** m² laut Nutzwertgutachten (NWG)

- **FAHRRADRAUM**: Ja

- **HWB**: 57 kWh/m²a - **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 799.000,- (Fixpreis)

- **KAUFPREIS 2 GARAGENSTELLPLÄTZE**: à EUR 35.500,- = EUR 71.000,- (diese müssen **ZUSÄTZLICH** zur Wohnung käuflich erworben werden) (Fixpreis)

- **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