Neubau I 4. Stock I Balkon I 4-Zimmer I 2 Eingänge I Nutzung auch als 2 x 2 Zimmerwohnung I Nahe Donauinsel



Wohnküche

Objektnummer: 1627

Eine Immobilie von viason immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Engerthstraße 126
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1200 Wien
Baujahr:	1995
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	95,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	C 57,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,39
Kaufpreis:	429.000,00 €
Betriebskosten:	267,90 €
USt.:	26,79 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Pia SCHNEITER

viason immobilien


viason

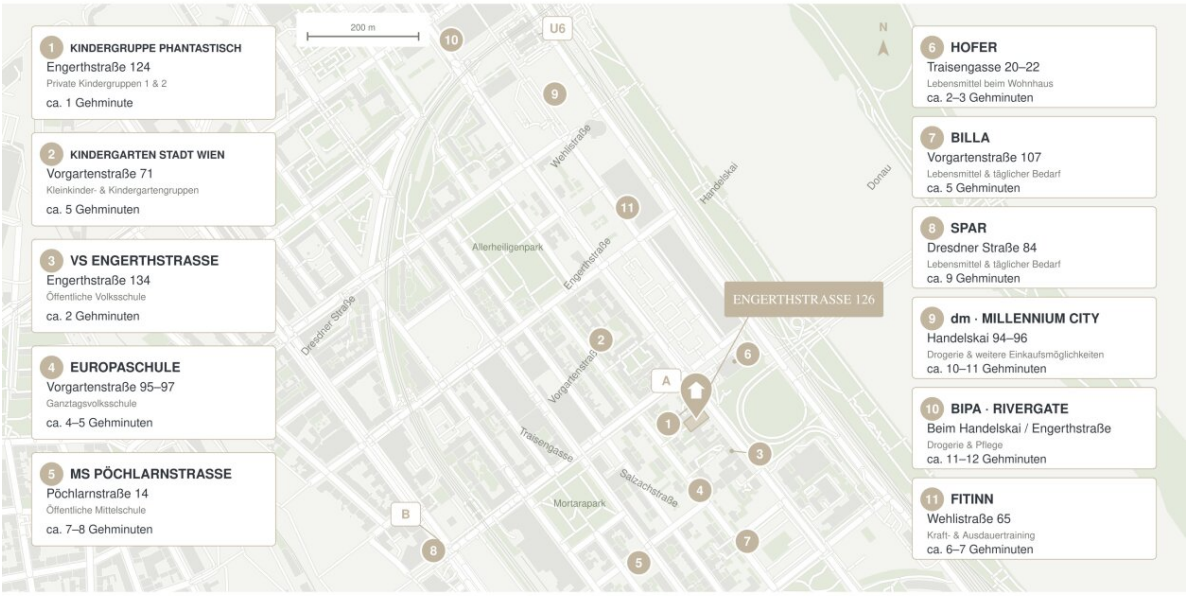

viason


viason

ALLES IN GEHWEITE

Engerthstraße 126 | 1200 Wien

FAMILIE · NAHVERSORGUNG · SPORT · ÖFFENTLICHE ANBINDUNG



1 KINDERGRUPPE PHANTASTISCH
Engerthstraße 124
Private Kindergruppen 1 & 2
ca. 1 Gehminute

2 KINDERGARTEN STADT WIEN
Vorgartenstraße 71
Kleinkinder- & Kindergartengruppen
ca. 5 Gehminuten

3 VS ENGERTHSTRASSE
Engerthstraße 134
Öffentliche Volksschule
ca. 2 Gehminuten

4 EUROPASCHULE
Vorgartenstraße 95–97
Ganztagsvolksschule
ca. 4–5 Gehminuten

5 MS PÖCHLARNSTRASSE
Pöchlarnstraße 14
Öffentliche Mittelschule
ca. 7–8 Gehminuten

6 HOFER
Traisengasse 20–22
Lebensmittel beim Wohnhaus
ca. 2–3 Gehminuten

7 BILLA
Vorgartenstraße 107
Lebensmittel & täglicher Bedarf
ca. 5 Gehminuten

8 SPAR
Dresdner Straße 84
Lebensmittel & täglicher Bedarf
ca. 9 Gehminuten

9 dm · MILLENNIUM CITY
Handelskai 94–96
Drogerie & weitere Einkaufsmöglichkeiten
ca. 10–11 Gehminuten

10 BIPA · RIVERGATE
Beim Handelskai / Engerthstraße
Drogerie & Pflege
ca. 11–12 Gehminuten

11 FITINN
Wehlistraße 65
Kraft- & Ausdauertraining
ca. 6–7 Gehminuten

A BRIGITTENAUER BRÜCKE

Bus 11A · ca. 1–2 Min. zu Fuß · Richtung Heiligenstadt
→ U6 / S-Bahn Handelskai: 2 Stationen · ca. 2 Min. Fahrzeit

Bus 11A · ca. 1–2 Min. zu Fuß · Richtung Stadion
→ U1 Vorgartenstraße: 5 Stationen · ca. 6 Min. Fahrzeit

Bus 11A · ca. 1–2 Min. zu Fuß · Richtung Stadion
→ U2 Stadion: 11 Stationen · ca. 14 Min. Fahrzeit

A BRIGITTENAUER BRÜCKE / B TRAISENGASSE

A Bus 37A · ca. 1–2 Min. zu Fuß · Richtung Dänen-/Nußdorfer Str.
→ U6 Dresdner Straße: 3 Stationen · ca. 4 Min. Fahrzeit

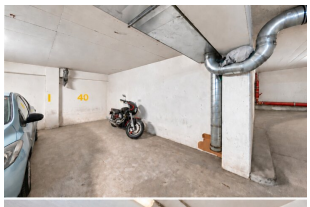
A Bus 37A · ca. 1–2 Min. zu Fuß · Richtung Dänen-/Nußdorfer Str.
→ U4 / U6 Spittelau: 9 Stationen · ca. 13 Min. Fahrzeit

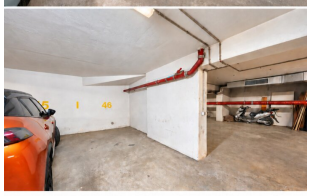
B Tram 2 · ca. 8–9 Min. zu Fuß · Richtung Friedrich-Engels-Platz
→ U6 Dresdner Straße: 1 Station · ca. 1 Min. Fahrzeit

U6 Handelskai auch zu Fuß: ca. 12–14 Minuten · Die schnellste Verbindung hängt von Abfahrt und Wartezeit ab.

Familie · Einkaufen · Fitness · Donauinsel & Mortarapark in der Umgebung

Gehzeiten geschätzt, abhängig von Zugang, Querungen und Tempo. Fahrzeiten laut Linienfahrplan, ohne Warte- und Umsteigezeit. Stand: 30.10.2026.
Kartengrundlage: © OpenStreetMap-Mitwirkende (ODbL) · Bildung: Stadt Wien OGD (CC BY 4.0) · Verkehr: Wiener Linien





Garagenstellplätze

Ein bis zwei Garagenstellplätze können zusätzlich
um jeweils EUR 15.900,– erworben werden.
Der Kauf ist freiwillig und keine Voraussetzung für den Wohnungskauf.

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

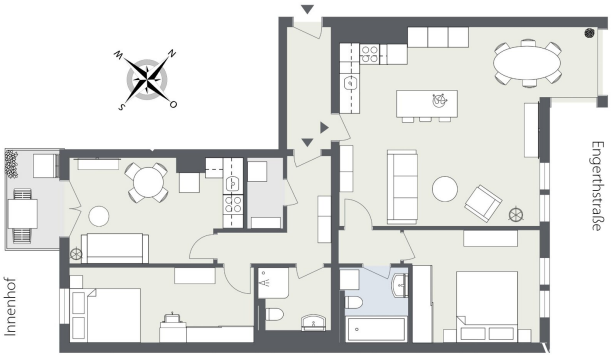
VIDEO Besichtigung 24/7 – siehe Link im Text.





Variante: zwei Zweizimmerwohnungen

Engerthstraße 126 - Top 16/17 - 2D-Grundriss



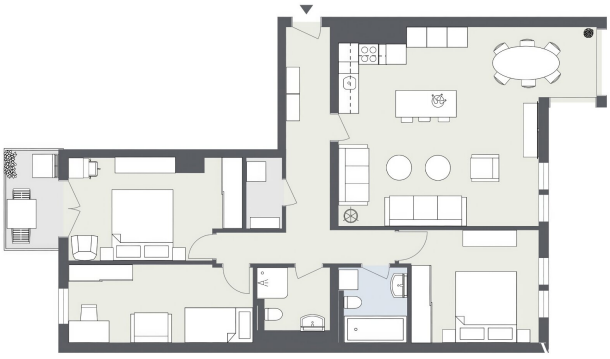
Variante: zwei Zweizimmerwohnungen

Engerthstraße 126 · Top 16/17 · 3D-Grundriss



Vierzimmer-Variante

Engerthstraße 126 · Top 16/17 · 2D-Grundriss



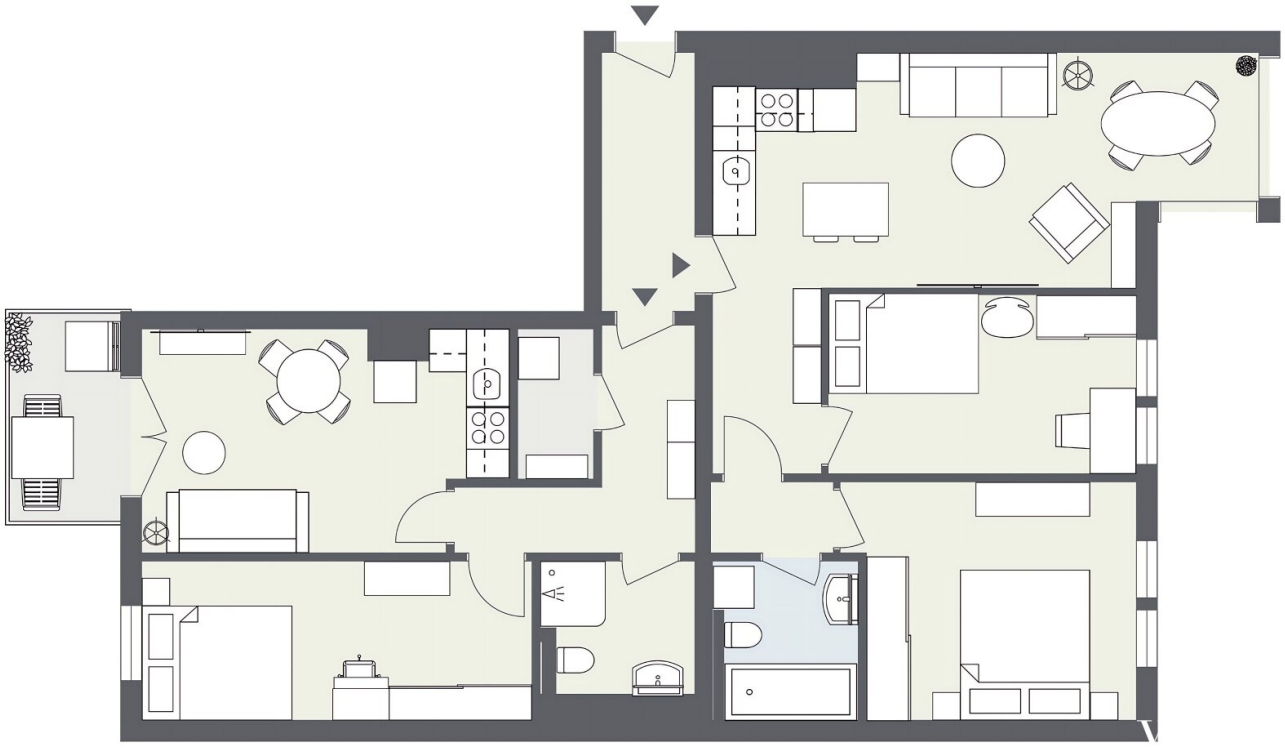
Vierzimmer-Variante

Engerthstraße 126 · Top 16/17 · 3D-Grundriss



Variante: Zweizimmer- und Dreizimmerwohnung

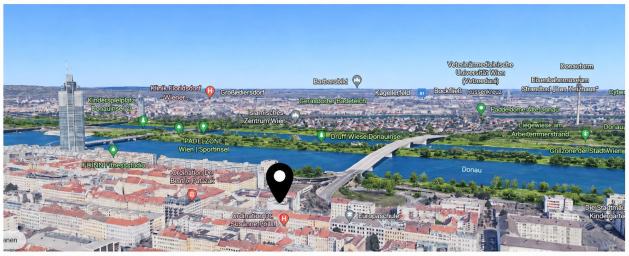
Engerthstraße 126 · Top 16/17 · 2D-Grundriss



Variante: Zweizimmer- und Dreizimmerwohnung

Engerthstraße 126 · Top 16/17 · 3D-Grundriss





Lage der Wohnung








viason


viason


viason


viason


viason


viason






VIDEO


3D PLAN



Nr. 1



VIRTUAL STAGING


TOP FOTOS


viason


viason


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


viason


viason


viason


viason


viason


viason


viason


viason


viason


viason


viason


viason


viason





Zwei Sicherungskästen

E-Befunde für beide Wohnungen vorhanden

Die elektrischen Anlagen wurden als sicherheitstechnisch in Ordnung beurteilt.

Top 16

Errichtungsbestimmung(en): _____

Dieser Prüfbefund dient als: ○ **Erstprüfung** ○ OVE E 8101, Abschnitt 600.4
☒ **Wiederkehrende Prüfung** ○ OVE E 8101, Abschnitt 600.5 ○ Elektroschutzverordnung

Zusammenfassung der Prüfergebnisse:

☒ Die elektrische Anlage ist sicherheitstechnisch in Ordnung
○ Die elektrische Anlage ist sicherheitstechnisch in Ordnung, hat aber geringfügige Mängel (siehe Mängelauflistung), die innerhalb von ___ Wochen zu beheben sind.
○ Die elektrische Anlage ist sicherheitstechnisch nicht in Ordnung (Folgemaßnahmen siehe Seite 2)

Datum der Überprüfung: 27.08.2026 Bescheidnummer: _____
Name des Prüfers: HADZIOMEROVIC Unterschrift: M.H.

Top 17

Errichtungsbestimmung(en): _____

Dieser Prüfbefund dient als: ○ **Erstprüfung** ○ OVE E 8101, Abschnitt 600.4
☒ **Wiederkehrende Prüfung** ○ OVE E 8101, Abschnitt 600.5 ○ Elektroschutzverordnung

Zusammenfassung der Prüfergebnisse:

☒ Die elektrische Anlage ist sicherheitstechnisch in Ordnung
○ Die elektrische Anlage ist sicherheitstechnisch in Ordnung, hat aber geringfügige Mängel (siehe Mängelauflistung), die innerhalb von ___ Wochen zu beheben sind.
○ Die elektrische Anlage ist sicherheitstechnisch nicht in Ordnung (Folgemaßnahmen siehe Seite 2)

Datum der Überprüfung: 27.08.2026 Bescheidnummer: _____
Name des Prüfers: HADZIOMEROVIC Unterschrift: M.H.

Intervall für die wiederkehrende Prüfung gemäß:

Auszüge aus den E-Befunden vom 27.08.2026




viason


viason


viason





Fahrradraum



Waschküche





Enjoy Alte Donau



Enjoy Alte Donau



Enjoy Donauinsel







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

Wir **VERKAUFEN** gerne auch Ihre Immobilie!

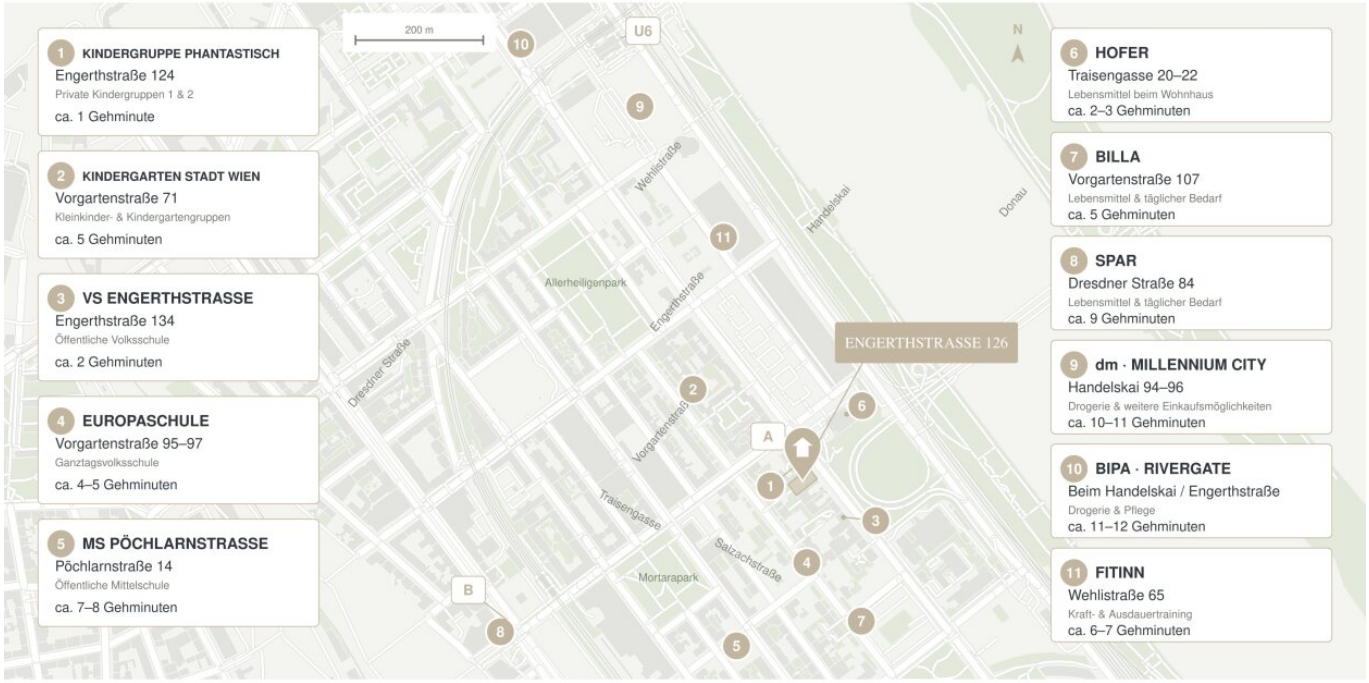
Scan me!

viason
IMMOBILIEN

ALLES IN GEHWEITE

Engerthstraße 126 | 1200 Wien

FAMILIE · NAHVERSORGUNG · SPORT · ÖFFENTLICHE ANBINDUNG



1 KINDERGRUPPE PHANTASTISCH
Engerthstraße 124
Private Kindergruppen 1 & 2
ca. 1 Gehminute

2 KINDERGARTEN STADT WIEN
Vorgartenstraße 71
Kleinkinder- & Kindergartengruppen
ca. 5 Gehminuten

3 VS ENGERTHSTRASSE
Engerthstraße 134
Öffentliche Volksschule
ca. 2 Gehminuten

4 EUROPASCHULE
Vorgartenstraße 95–97
Ganztagsvolksschule
ca. 4–5 Gehminuten

5 MS PÖCHLARNSTRASSE
Pöchlarnstraße 14
Öffentliche Mittelschule
ca. 7–8 Gehminuten

6 HOFER
Traisengasse 20–22
Lebensmittel beim Wohnhaus
ca. 2–3 Gehminuten

7 BILLA
Vorgartenstraße 107
Lebensmittel & täglicher Bedarf
ca. 5 Gehminuten

8 SPAR
Dresdner Straße 84
Lebensmittel & täglicher Bedarf
ca. 9 Gehminuten

9 dm · MILLENNIUM CITY
Handelskai 94–96
Drogerie & weitere Einkaufsmöglichkeiten
ca. 10–11 Gehminuten

10 BIPA · RIVERGATE
Beim Handelskai / Engerthstraße
Drogerie & Pflege
ca. 11–12 Gehminuten

11 FITINN
Wehlistraße 65
Kraft- & Ausdauertraining
ca. 6–7 Gehminuten

A BRIGITTENAUER BRÜCKE

Bus 11A · ca. 1–2 Min. zu Fuß · Richtung Heiligenstadt
→ U6 / S-Bahn Handelskai: 2 Stationen · ca. 2 Min. Fahrzeit

Bus 11A · ca. 1–2 Min. zu Fuß · Richtung Stadion
→ U1 Vorgartenstraße: 5 Stationen · ca. 6 Min. Fahrzeit

Bus 11A · ca. 1–2 Min. zu Fuß · Richtung Stadion
→ U2 Stadion: 11 Stationen · ca. 14 Min. Fahrzeit

A BRIGITTENAUER BRÜCKE / B TRAISENGASSE

A Bus 37A · ca. 1–2 Min. zu Fuß · Richtung Dänen-/Nußdorfer Str.
→ U6 Dresdner Straße: 3 Stationen · ca. 4 Min. Fahrzeit

A Bus 37A · ca. 1–2 Min. zu Fuß · Richtung Dänen-/Nußdorfer Str.
→ U4 / U6 Spittelau: 9 Stationen · ca. 13 Min. Fahrzeit

B Tram 2 · ca. 8–9 Min. zu Fuß · Richtung Friedrich-Engels-Platz
→ U6 Dresdner Straße: 1 Station · ca. 1 Min. Fahrzeit

U6 Handelskai auch zu Fuß: ca. 12–14 Minuten · Die schnellste Verbindung hängt von Abfahrt und Wartezeit ab.

Familie · Einkaufen · Fitness · Donauinsel & Mortarapark in der Umgebung

Gehzeiten geschätzt, abhängig von Zugang, Querungen und Tempo. Fahrzeiten laut Linienfahrplan, ohne Warte- und Umsteigezeit. Stand: 30.10.2026.

Kartengrundlage: © OpenStreetMap-Mitwirkende (ODbL) · Bildung: Stadt Wien OGD (CC BY 4.0) · Verkehr: Wiener Linien

Variante: zwei Zweizimmerwohnungen

Engerthstraße 126 · Top 16/17 · 2D-Grundriss



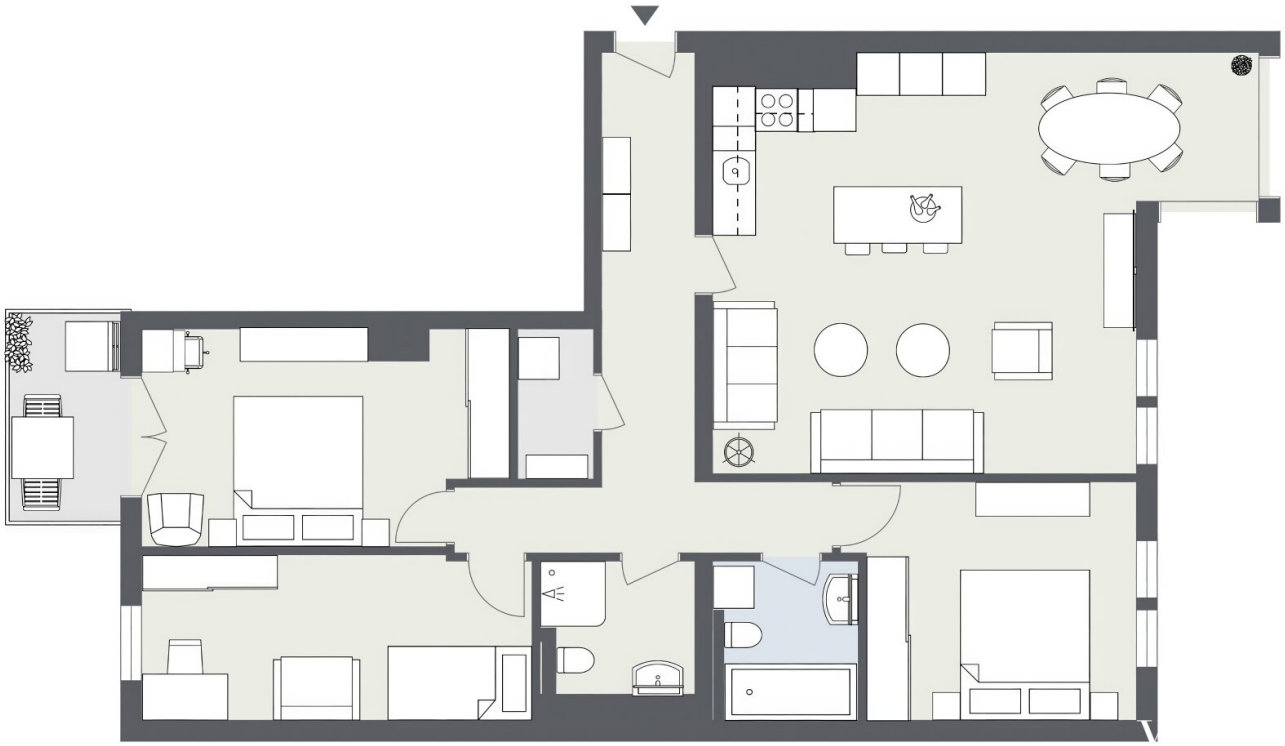
Variante: zwei Zweizimmerwohnungen

Engerthstraße 126 · Top 16/17 · 3D-Grundriss



Vierzimmer-Variante

Engerthstraße 126 · Top 16/17 · 2D-Grundriss



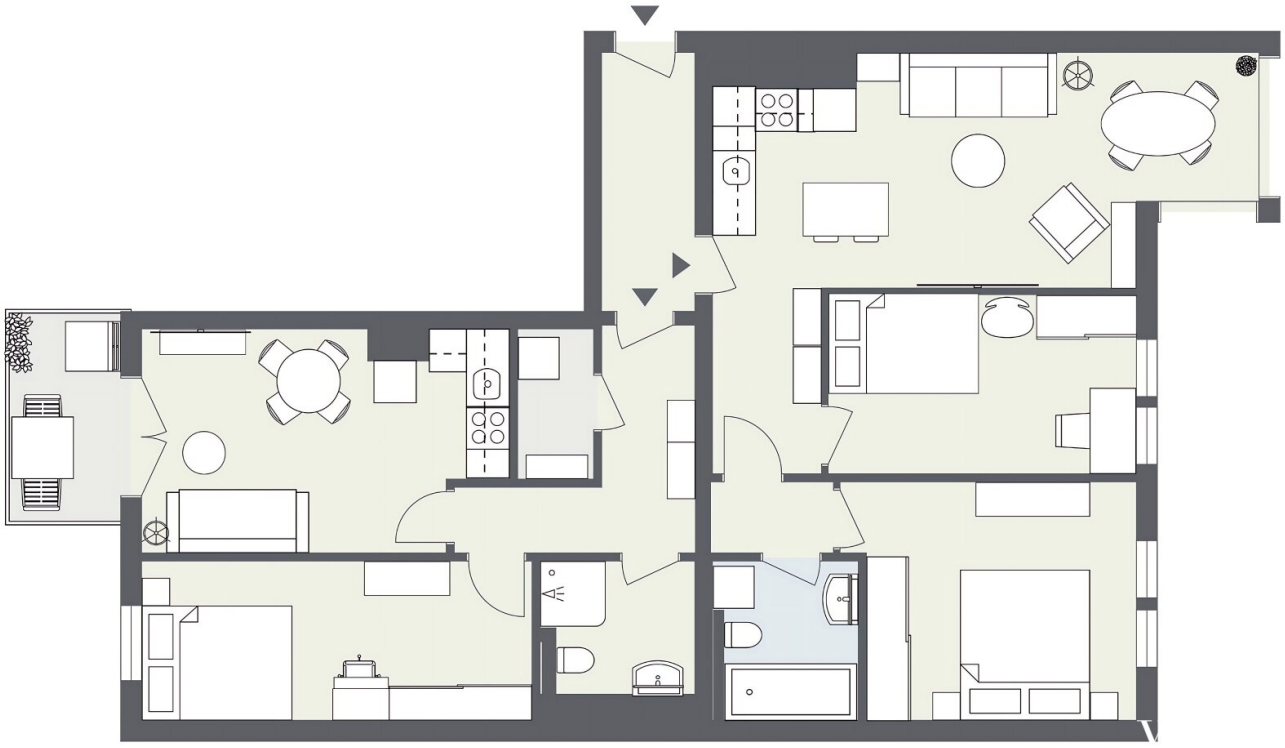
Vierzimmer-Variante

Engerthstraße 126 · Top 16/17 · 3D-Grundriss



Variante: Zweizimmer- und Dreizimmerwohnung

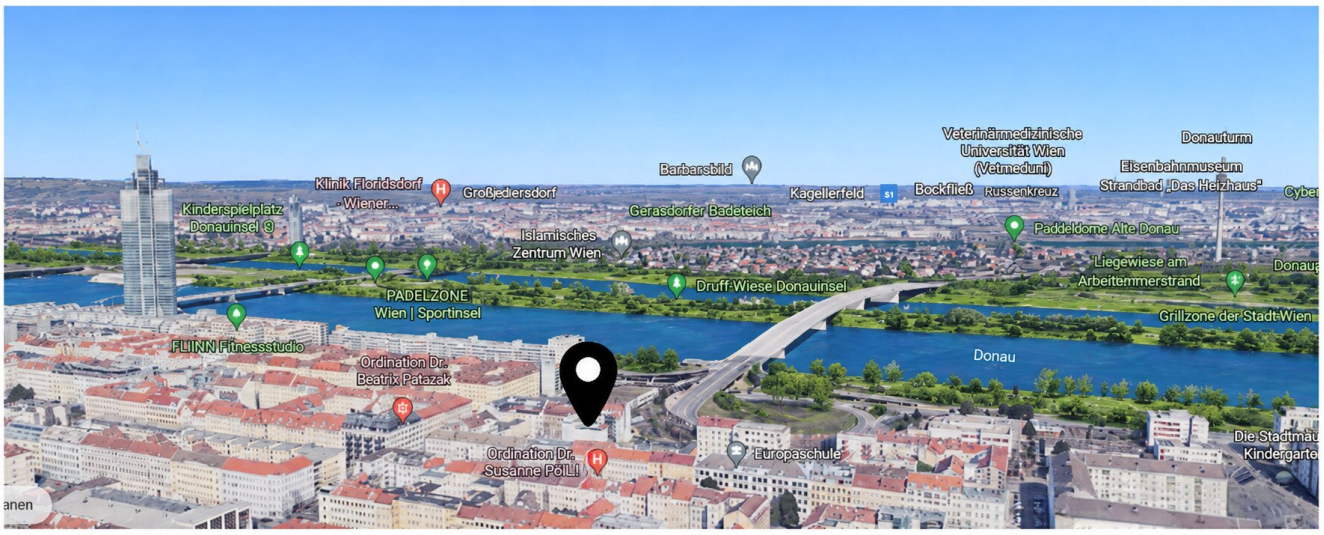
Engerthstraße 126 · Top 16/17 · 2D-Grundriss



Variante: Zweizimmer- und Dreizimmerwohnung

Engerthstraße 126 · Top 16/17 · 3D-Grundriss





Lage der Wohnung

2D


Variante: zwei Zweizimmerwohnungen
Engerthstraße 126 · Top 16/17 · 2D-Grundriss


Vierzimmer-Variante
Engerthstraße 126 · Top 16/17 · 2D-Grundriss


Variante: Zweizimmer- und Dreizimmerwohnung
Engerthstraße 126 · Top 16/17 · 2D-Grundriss

3D


Variante: zwei Zweizimmerwohnungen
Engerthstraße 126 · Top 16/17 · 3D-Grundriss


Vierzimmer-Variante
Engerthstraße 126 · Top 16/17 · 3D-Grundriss


Variante: Zweizimmer- und Dreizimmerwohnung
Engerthstraße 126 · Top 16/17 · 3D-Grundriss


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



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

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

Objektbeschreibung

WOHNUNG & GARAGENSTELLPLATZ: ENGERTHSTRASSE 126 I 1200 WIEN

24/7 BESICHTIGEN: Wohnungs **VIDEO** unter:

https://player.vimeo.com/video/1241251190?title=1&

NEUBAU 4-ZIMMER-WOHNUNG MIT BALKON UND ZWEI EINGÄNGEN – NUTZUNGSMÖGLICHKEIT AUCH ALS 2 x 2 ZIMMER-WOHNUNG

Sie suchen eine **Wohnung für Ihre Familie** oder eine **flexible Wohnlösung** mit **zwei getrennt nutzbaren Wohnbereichen?** Diese **4-Zimmer-Wohnung** nahe der Donauinsel bietet vielseitige Möglichkeiten: Dank **zweier Eingänge**, **zweier Küchen** und **zweier Badezimmer** kann sie auch als **zwei 2-Zimmer-Wohnungen** genutzt werden.

Die Wohnung **Top 16/17** befindet sich auf **Stiege 1 im 4. Liftstock** eines ca. 1995 errichteten Neubaus. Sie verfügt über **ca. 95 m² Wohnfläche** und ist sowohl zum **Innenhof nach Südwesten** als auch zur **Engerthstraße nach Nordosten** ausgerichtet. Der **ca. 4,50 m² große Balkon** liegt auf der **südwestlichen Innenhofseite** und lädt zum Entspannen im Freien ein.

Die beiden Eingänge ermöglichen eine flexible Nutzung: als gemeinsame 4-Zimmer-Wohnung oder als zwei getrennt nutzbare 2-Zimmer-Wohnungen. Besonders interessant ist diese Aufteilung beispielsweise für Eltern mit zwei Kindern, die in Wien studieren möchten. Jedes Kind könnte eine eigene 2-Zimmer-Wohnung mit eigener Küche und eigenem Badezimmer mit gemeinsamen Eingangsbereich nutzen.

Zur Ausstattung gehören zwei Küchen sowie zwei Badezimmer mit jeweils einem WC. Ein Badezimmer verfügt über eine Badewanne mit Waschmaschinenanschluss, das andere über eine Dusche. Im Abstellraum befindet sich ein Waschmaschinenanschluss. Zusätzlichen Stauraum bietet der zur Wohnung gehörende **Einlagerungsraum Nr. 36**, der im Wohnungskaufpreis inkludiert ist.

Optional können **ein bis zwei Garagenstellplätze um jeweils EUR 15.900,–** zusätzlich

erworben werden.

Die Wohnhausanlage verfügt über eine **Waschküche**, einen **Fahrradraum** und einen **Kinderwagenraum**.

LAGE UND INFRASTRUKTUR

Die Lage in der Engerthstraße verbindet die Nähe zur **Donau** und zur **Donauinsel** mit **Einkaufsmöglichkeiten** und öffentlicher Verkehrsanbindung.

Ein **HOFER-Markt** befindet sich unmittelbar beim Wohnhaus. Weitere Einkaufsmöglichkeiten finden Sie in der Umgebung und in der nahe gelegenen **Millennium City**. Die **Donauinsel**, die **Alte Donau** und der **Mortarapark** bieten vielfältige Möglichkeiten für Sport und Erholung.

VERKEHRSANBINDUNG

Die nahe gelegene Haltestelle **Brigittenauer Brücke** bietet Anschluss an die Buslinien **11A und 37A**.

- Mit der **Linie 11A** erreichen Sie unter anderem **Handelskai mit Anschluss an U6 und S-Bahn**, **Vorgartenstraße** mit Anschluss an **die U1** sowie **Stadion** mit Anschluss an **die U2**.

- Die **Linie 37A** verbindet die Umgebung mit der **S-Bahn-Station Traisengasse**, der **U6-Station Dresdner Straße** und dem Verkehrsknoten **Spittelau mit U4 und U6**.

- **S-Bahnverbindung** Handelskai

HIGHLIGHTS

- Ca. 95 m² Wohnfläche mit vier Zimmern
- Zwei Eingänge
- Auch als zwei 2-Zimmer-Wohnungen nutzbar
- Zwei Küchen
- Zwei Badezimmer mit insgesamt zwei WCs
- Ca. 4 m² großer Balkon zum Innenhof mit Südwestausrichtung
- Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss
- Ein bis zwei Garagenstellplätze optional erhältlich
- Nähe zur Donauinsel und zur Millennium City

INFORMATIONEN ZUR WOHNUNG UND ZU DEN GARAGENSTELLPLÄTZEN

- **LAGE:** Engerthstraße 126 | 1200 Wien
- **KAUFPREIS WOHNUNG:** EUR 429.000,–
- **KAUFPREIS GARAGE:** der Kauf von 1 bis 2 Garagenstellplätze ist optional möglich EUR 15.900,– je Stellplatz

- **GESCHOSS:** 4. Liftstock
- **BAUJAHR:** ca. 1995
- **WOHNFLÄCHE:** ca. 95 m²
- **BALKON:** ca. 4,50 m², zum Innenhof nach Südwesten
- **ZIMMER:** 4 – die Wohnung wurde als 2 x 2 Zimmerwohnung genutzt und verfügt über 2 Stromkreise
- **AUSRICHTUNG:** Innenhof Südwesten und Engerthstraße Nordosten
- **EINGÄNGE:** 2 – ein Haupteingang und 2 Wohnungseingangstüren
- **KÜCHEN:** 2
- **BADEZIMMER:** 2 – eines mit Badewanne, eines mit Dusche und je ein Handwaschbecken
- **WC:** 2, jeweils im Badezimmer
- **ABSTELLRAUM:** 1 AR vorhanden
- **GEGENSPRECHANLAGE:** 2 Gegensprechanlagen
- **STROMKREISE:** Ja – 2 Stromkreise/ 2 Sicherungskästen
- **WASCHMASCHINENANSCHLUSS:** 1 Anschluss im Abstellraum und 1 Anschluss im

Badezimmer

- **RAUMHÖHE:** ca. 2,47 m – 2,48 m

- **EINLAGERUNGSRAUM:** Nr. 36/ Stg.2, im Wohnungskaufpreis inkludiert

- **GARAGENSTELLPLÄTZE:** optional ein bis zwei Stellplätze

- **FAHRRADRAUM:** vorhanden

- **KINDERWAGENRAUM:** vorhanden

- **WASCHKÜCHE:** vorhanden

- **EINKAUFSMÖGLICHKEITEN**: HOFER-MARKT ca. 1 Gehminute, ein BILLA-MARKT ca. 5 Gehminuten in der Vorgartenstraßen, zahlreiche weitere Einkaufsmöglichkeiten liegen in der Millennium City (ca. 8 Gehminuten)

- **Naherholungsgebiete:** Naherholungsgebiet DONAUINSEL ca. 3 Radminuten entfernt, ALTE DONAU ca. 10 Radminuten entfernt, Mortarapark ca. 4 Gehminuten entfernt. FITINN-Fitnesscenter (Wehlistraße 65) ca. 6 Gehminuten entfernt

- **VERKEHRSANBINDUNG**: Zur U6 Handelskai/ S-Bahnen liegen ca. 12 Gehminuten oder mit dem Bus 11a/11b in 2 Stationen (2 Fahrminuten) entfernt. Mit dem Bus 37A (Engerthstraße/Traisengasse) gelangt man in 1 Station zur S-Bahnstation Traisengasse (7 Gehminuten). Weiters führt der Bus 37 in ca. 13 Fahrminuten zur U4 Spittelau. Mit dem Bus 11a/11b (Engerthstraße/Traisengasse) sind es 5 Fahrminuten (5 Stationen) zur U1 Vorgarthenstraße, ca. 11 Fahrminuten (Sturgasse) und 10 Gehminuten zur WU, ca. 13 Fahrminuten zum Stadion (Prater).

- **HWB**: **57** kWh/m²a - **fGEE**: 1,39

- **KLASSE**: C - C

KAUFPREIS UND NEBENKOSTEN

- **KAUFPREIS WOHNUNG:** EUR 429.000,–

- **KAUFPREIS GARAGENSTELLPLATZ:** jeweils EUR 15.900,–, optional ein bis zwei Stellplätze stehen zum Kauf frei

- **KAUFNEBENKOSTEN**: Grunderwerbssteuer von 3,5 % + Eintragungsgebühr Grundbuch von 1,1 % vom Kaufpreis

- **KOSTEN KAUFVERTRAGERRICHTUNG** & **TREUHANDABWICKLUNG:** Diese trägt der Käufer 1,25 % vom Kaufpreis für die Vertragserrichtung zzgl. 20 % USt (exklusive Notarkosten, inkl. ev. Pfandrechtskosten und inkl. Treuhandabwicklung) zzgl. Barauslagen. Als Kaufvertragserrichter und Treuhänder ist Rechtsanwalt Dr. Stephan Müller, Rennweg 9, 1030 Wien, angeführt.

- **MAKLERPROVISION:** 3 % vom Kaufpreis zuzüglich 20 % USt.

MONATLICHE KOSTEN WOHNUNG *STAND 07/2026 TOP16/17*

- **BETRIEBSKOSTEN:** netto ca. **EUR 267,90** pro Monat zzgl. 10% USt.

- **REPARATURRÜCKLAGE:** ca. **EUR 106,40** pro Monat (brutto für netto = keine USt.)
- **UMSATZSTEUER 10%:** ca. **EUR 26,79** pro Monat
- **GESAMT:** brutto ***EUR 401,09*** *pro Monat*

Zzgl. Heizkosten Wohnung: je nach Verbrauch, derzeit Heizkosten EUR 96,00 zzgl. 20% USt = **EUR 115,20** sowie Warmwasserkosten derzeit EUR 23,00 zzgl. 10 % USt = **EUR 25,30**

Zzgl. Stromkosten Wohnung: je nach Verbrauch

MONATLICHE KOSTEN KFZ-STELLPLATZ **NR 46** - *STAND 07/2026*

- **BETRIEBSKOSTEN GARAGE:** netto ca. **EUR 19,74** pro Monat zzgl. 20% USt.
- **REPARATURRÜCKLAGE:** ca. **EUR 7,84** pro Monat (brutto für netto = keine USt.)
- **UMSATZSTEUER 20%:** ca. **EUR 1,97** pro Monat
- **GESAMT:** brutto ***EUR 29,55*** *pro Monat*

MONATLICHE KOSTEN KFZ-STELLPLATZ **NR 40** - *STAND 07/2026*

- **BETRIEBSKOSTEN GARAGE:** netto ca. **EUR 22,56** pro Monat zzgl. 20% USt.

- **REPARATURRÜCKLAGE:** ca. **EUR 8,96** pro Monat (brutto für netto = keine USt.)

- **UMSATZSTEUER 20%:** ca. **EUR 2,26** pro Monat

- **GESAMT:** brutto ***EUR 33,78*** *pro Monat*

Die **Vorausschau 2026** und das **letzte Eigentümerversammlungsprotokoll** können gerne auf Anfrage zur Verfügung gestellt werden.

Der Makler wird als **Doppelmakler** tätig. Es besteht ein wirtschaftliches und familiäres Naheverhältnis.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <125m
Apotheke <450m
Klinik <500m
Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen
Schule <100m
Kindergarten <250m
Universität <1.000m
Höhere Schule <1.775m

Nahversorgung

Supermarkt <125m
Bäckerei <100m
Einkaufszentrum <650m

Sonstige
Geldautomat <450m
Bank <575m
Post <575m
Polizei <375m

Verkehr
Bus <50m
U-Bahn <650m
Straßenbahn <525m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <1.125m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap