Gemütliche Gartenwohnung - Lebensqualität pur!



Objektnummer: 12434

Eine Immobilie von Immobilias Realitäten e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	1995
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	69,00 m²
Nutzfläche:	184,45 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	105,50 m²
Heizwärmebedarf:	C 88,29 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,49
Kaufpreis:	425.000,00 €
Betriebskosten:	149,24 €
USt.:	17,61 €

Provisionsangabe:

15.300,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Andrea Höferstock

Immobilias Realitäten e.U.















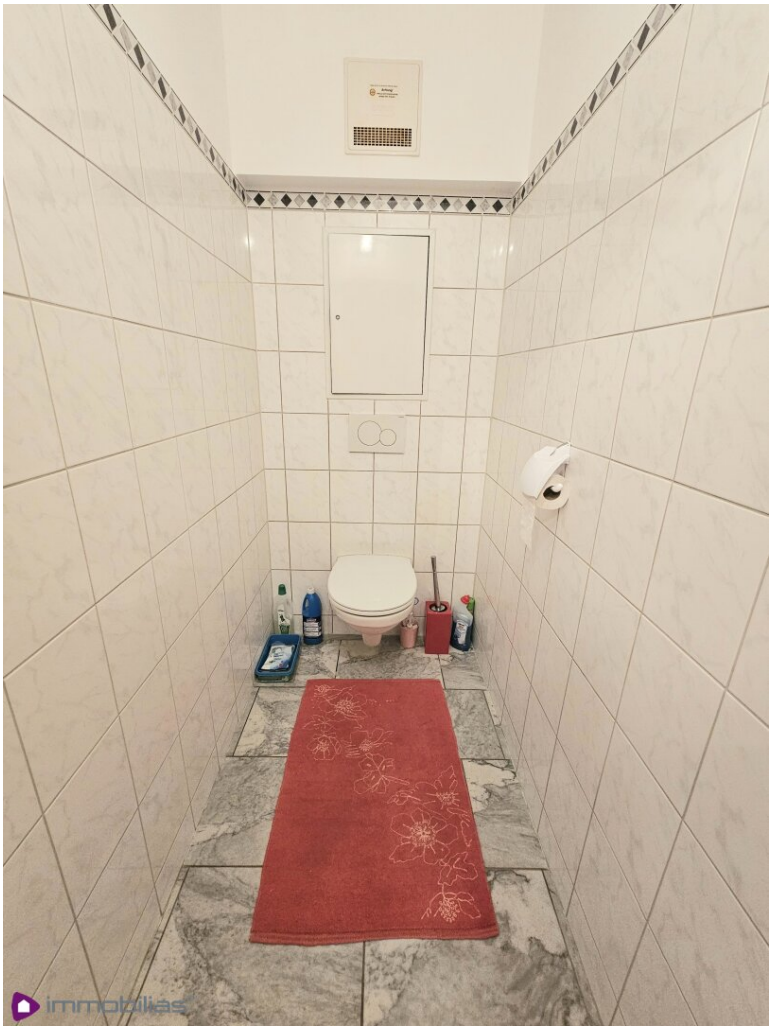





ARIEL





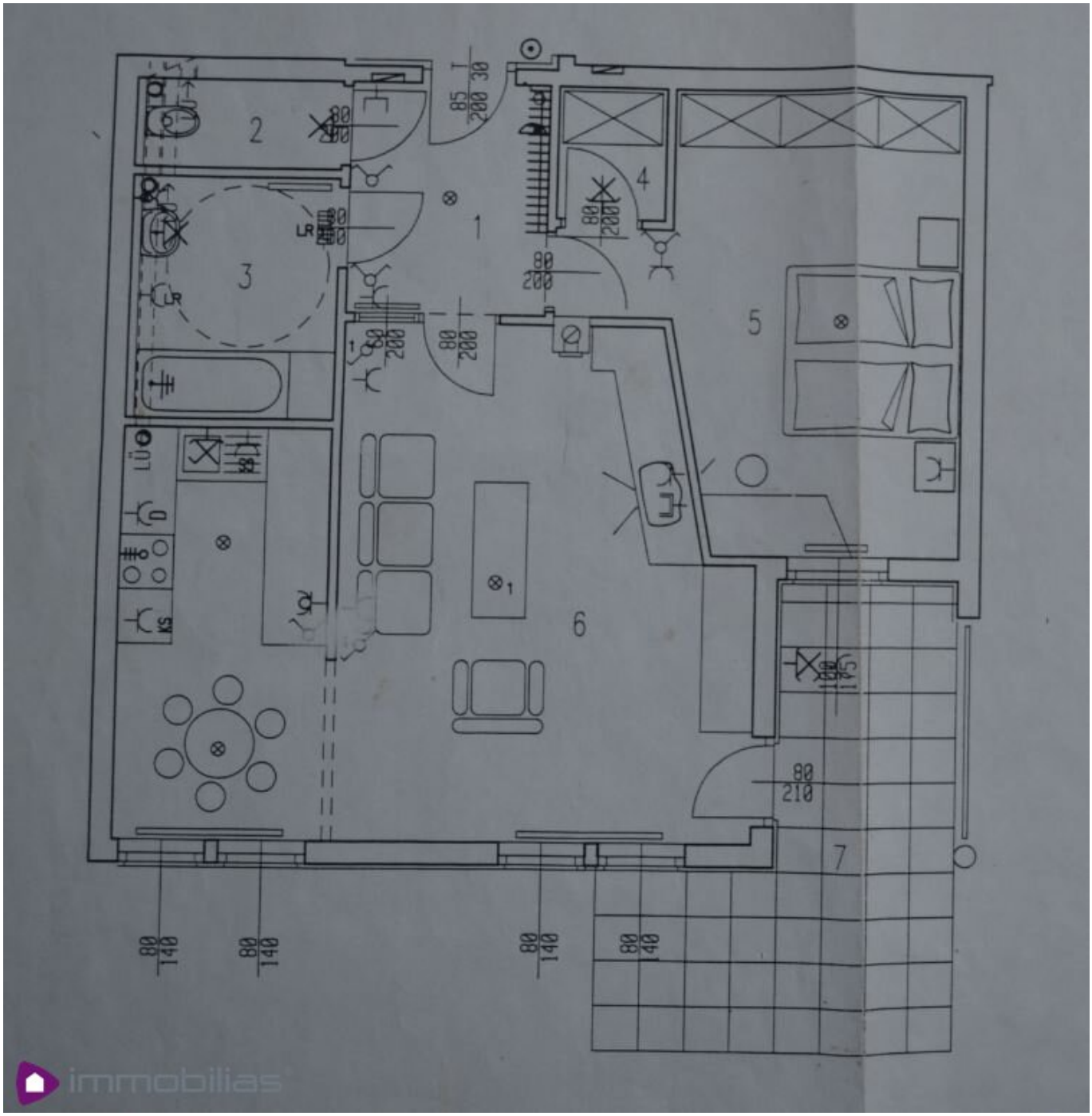











1
2
3
4
5
6
7
LÜ
KS
immobilias

Objektbeschreibung

Eine Ruheoase im Herzen der Donaustadt...

Diese gemütliche 2 Zimmer- Gartenwohnung ist in einem sehr gepflegten Gesamtzustand und wird möbliert verkauft (siehe Bilder). Sie befindet sich in der Oberfeldgasse nahe dem bekannten Hirschstettner Badeteich.

Der liebevoll gepflegte Garten bietet genug Raum für Grillpartys und Entspannung an schönen Tagen. Der Terrassenbereich ist teilweise überdacht und vom Wohnzimmer aus zu betreten, Die Küche ist in den Wohnraum integriert, jedoch baulich durch eine Wand vom übrigen Wohnbereich abgetrennt (Nische).

Das Objekt liegt inmitten einer größeren Siedlungsanlage mit gleichartigen Gebäuden, die alle nur zweistöckig ausgebaut sind. Kleinkinderspielplätze sind vorhanden- die Wohnung eignet sich ausgezeichnet für junge Familien und Hundeliebhaber.

Bezugsfertig ist sie frühestens im April 2027!

Plus:

+ optional PKW Garagenplatz

Raumaufteilung: ca 68,40 Wfl zzgl ca 10,55 m² Terrasse, zzgl ca 105,50 m² Garten

zentraler Vorraum, ca 5,72 m²

geräumige Wohnküche, ca 34,78 m², mit Essplatz

und Ausgang auf die überdachte Terrasse, ca 10,55 m²

bzw in den Garten, ca 105,55 m²

Schlafzimmer, ca 17,96 m², mit kleinem Abstellraum, ca 1,80 m²

Bad mit Wanne/ Waschmaschinenanschluss, ca 5,94 m²

extra WC, ca 2,20 m²

Kellerabteil im Gebäude, ca 2,46 m²

Ausstattung:

an den Fenstern befinden sich Innenjalousien, Einbauküche mit allen Geräten (außer Umluft), Laminatböden/ Fliesen; überdachter Terrassenbereich; kleines Gartengerätehäuschen, im Haus gibt es einen Kinderwagen- und Fahrradabstellraum, eine Waschküche mit Waschmaschine/ Trockner. Die Wohnung wird grundsätzlich möbliert verkauft.

Vorschreibung Wohnung:

Rücklage: € 98,40.- (keine USt)

Verwaltung: € 26,85.- (zzgl 10% USt)

BK: € 149, 24.- (zzgl 10% USt)

Heizung: € 60,88.- (zzgl 20% USt)

Warmwasser: € 41,04.- (zzgl 10% USt)

Gesamt (inkl USt): € 410, 30.-

Vorschreibung Parkplatz:

Rücklage: € 7,20.- (keine USt)

Verwaltung: € 15,35.- (zzgl 20% USt)

BK: € 10,22.- (zzgl 20% USt)

Gesamt (inkl USt): € 38,72.-

Der Gewerbeparks Stadlau und der Gewerbepark Nord sind in unmittelbarer Nähe und bieten vielfältige Einkaufsmöglichkeiten.

Die Verkehrsanbindung ist gegeben durch die Autobusse 86A, 95B, und ab 2013 die Strassenbahnlinie 26, die Südosttangente erreichen Sie in ca.5 Minuten Fahrzeit.

Für alle weiteren Fragen und eine unverbindliche Besichtigung stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung:

Andrea Höferstock

T: 0699/1 4444 700

E: office@immobilias.at

Viele weitere Angebote finden Sie auf unserer Homepage www.immobilias.at

Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Anschrift und Telefonnummer bearbeiten können und auch nur in diesem Falle Auskünfte über Objektunterlagen und die genauen Liegenschaftsadresse geben dürfen.

Wir bitten um größtmögliche Diskretion und ersuchen Sie, Innenbesichtigungen und Verhandlungen ausschließlich über uns durchzuführen.Der Vollständigkeit halber halten wir fest, dass wir Ihnen bei Anmietung/ Ankauf eines von uns namhaft gemachten Objektes durch Sie oder einen durch Sie namhaft gemachten Dritten bzw. bei beidseitiger Willensübereinstimmung eine Vermittlungsprovision in der Höhe von 3 Bruttomonatsmieten bei Gewerbeimmobilien, 2 Bruttomonatsmieten bei Wohnimmobilien bzw. 3 % des Kaufpreises zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer in Rechnung stellen (Honorarverordnung für Immobilienmakler, BGBl. Nr. 262 und 297/1996).

Dieses Angebot ist unverbindlich und freibleibend. Die Angaben erfolgen aufgrund der Informationen und Unterlagen, die uns vom Eigentümer und/oder Dritten zur Verfügung gestellt werden und sind ohne Gewähr. Im übrigen gelten die allgemeinen Geschäftsbedingungen sowie die Verordnung des BM für wirtschaftliche Angelegenheiten über Standes- und Ausübungsregeln für Immobilienmakler, BGBl 297/96.

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

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

Suchagent anlegen - https://immobilias-realitaeten.service.immo/registrieren/de

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

!! Wir möchten Sie informieren – Maklervertrag Bestimmungen !!

(FAGG - Fern- u. Auswärtsgeschäfte-Gesetz - VRUG - Verbraucherrechte Richtlinie-Umsetzungsgesetz)

Alleine durch die Unterfertigung dieses Maklervertrages und die Besichtigung von Objekten entstehen Ihnen keinerlei Kosten.
Erst mit dem Abschluss eines Kaufvertrages und/ oder eines Mietvertrages tritt unsere Verdienstlichkeit ein und es wird die Provisionszahlungspflicht iSd Provisionsvereinbarung dieses Vertrages ausgelöst!
Wenn der Kaufvertrag/ Mietvertrag nicht zustande kommt, bleibt unsere Tätigkeit für Sie vollkommen kostenlos!

Bitte haben Sie dafür Verständnis, dass wir Ihnen seit dem 13. Juni 2014 aufgrund der neuen EU-Richtlinie Unterlagen und Informationen zu unseren Objekten erst dann übersenden können, wenn Sie bestätigen, dass Sie unser **vorzeitiges Tätigwerdenwünschen** und über Ihre **Rücktrittsrechte aufgeklärt** wurden. Hierfür erhalten Sie nach Ihrer Anfrage eine Email mit den entsprechenden Unterlagen und einem Link, um diese Punkte zu bestätigen.

Vielen Dank!

Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer und um Ihre Rechte zu wahren nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Anschrift und Telefonnummer) bearbeiten können und auch nur in diesem Falle Auskünfte über Objektunterlagen und die genauen Liegenschaftsadresse geben dürfen. Wir bitten um größtmögliche Diskretion und ersuchen Sie, Innenbesichtigungen und Verhandlungen ausschließlich über uns durchzuführen.

Nebenkosten lt. Nebenkostenübersicht

Der Vollständigkeit halber halten wir fest, dass wir Ihnen bei Anmietung/Ankauf eines von uns namhaft gemachten Objektes durch Sie oder einen durch Sie namhaft gemachten Dritten bzw. bei beidseitiger Willensübereinstimmung eine Vermittlungsprovision in der Höhe von 3 Bruttomonatsmieten bei Gewerbeimmobilien, 2 Bruttomonatsmieten bei Wohnimmobilien bzw. 3 % des Kaufpreises zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer in Rechnung stellen (Honorarverordnung für Immobilienmakler, BGBl. Nr. 262 und 297/1996).

Dieses Angebot ist unverbindlich und freibleibend. Die Angaben erfolgen aufgrund der Informationen und Unterlagen, die uns vom Eigentümer und/oder Dritten zur Verfügung gestellt werden und sind ohne Gewähr.

Im Übrigen gelten die allgemeinen Geschäftsbedingungen sowie die Verordnung des BM für wirtschaftliche Angelegenheiten über Standes- und Ausübungsregeln für Immobilienmakler, BGBl 297/96.

Alle Angaben im Angebot basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und erfolgen nach bestem Wissen, jedoch ohne Gewähr auf Richtigkeit.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.000m
Apotheke <1.000m
Klinik <1.500m
Krankenhaus <3.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <3.500m
Höhere Schule <2.500m

Nahversorgung
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige
Geldautomat <1.000m
Bank <1.000m
Post <1.500m
Polizei <1.000m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <2.000m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.500m
Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap