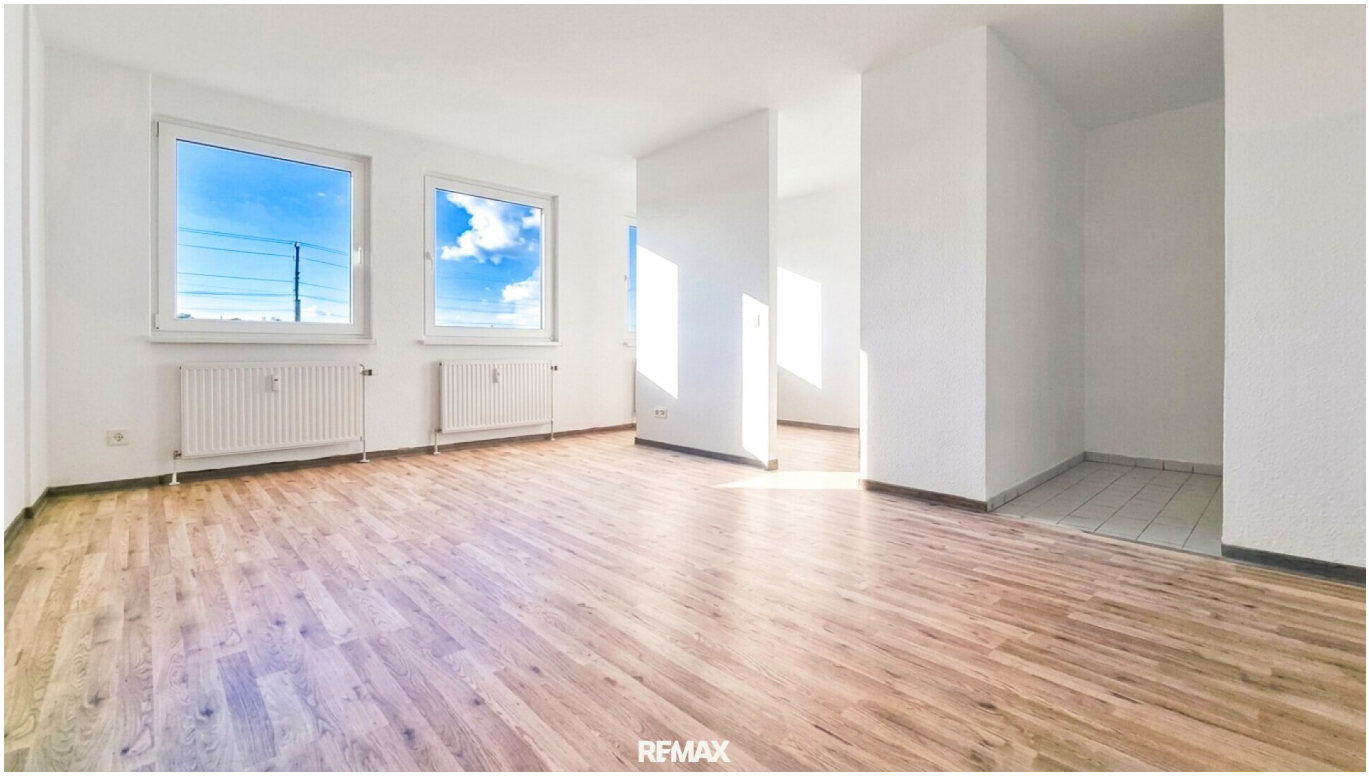
Nahe 5. Bezirk, Neubauwohnung mit Weitblick. HWB Klasse B



Objektnummer: 1609/457231

Eine Immobilie von RE/MAX First - REM Immobilienmakler Gmbh & Co KG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Baujahr:	1993
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	42,12 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	B 43,52 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,15
Kaufpreis:	185.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



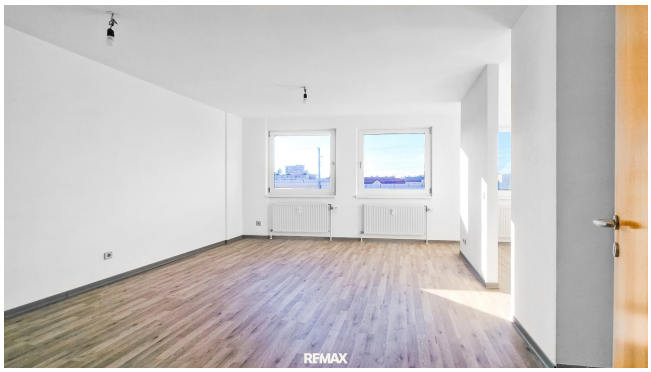
Dipl.-Ing. Maura Abate-Eder

Firma Dipl. Ing. Maura Abate-Eder
Hietzinger Hauptstraße 22/D/ 2. Stock/9
1130 Wien

H +43 676 627 66 33
F +43 1 876 03 60

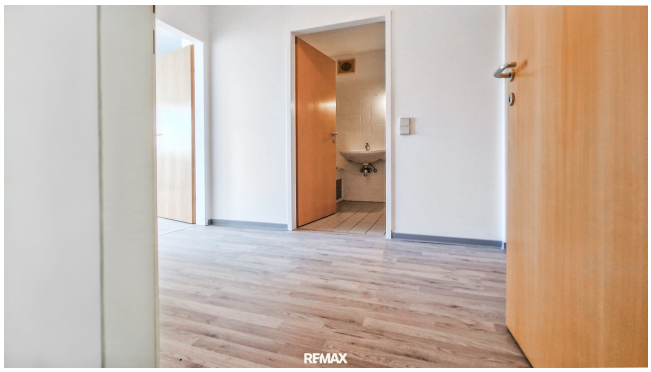

RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX

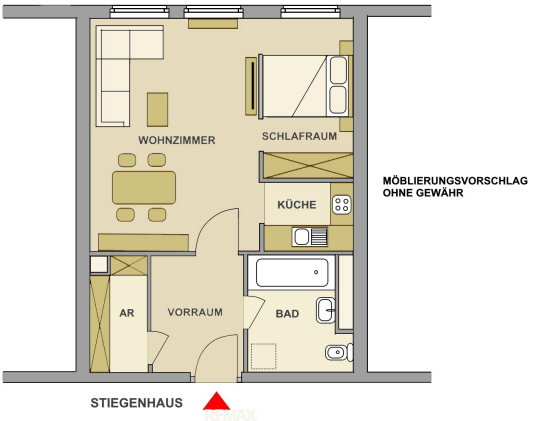

RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX





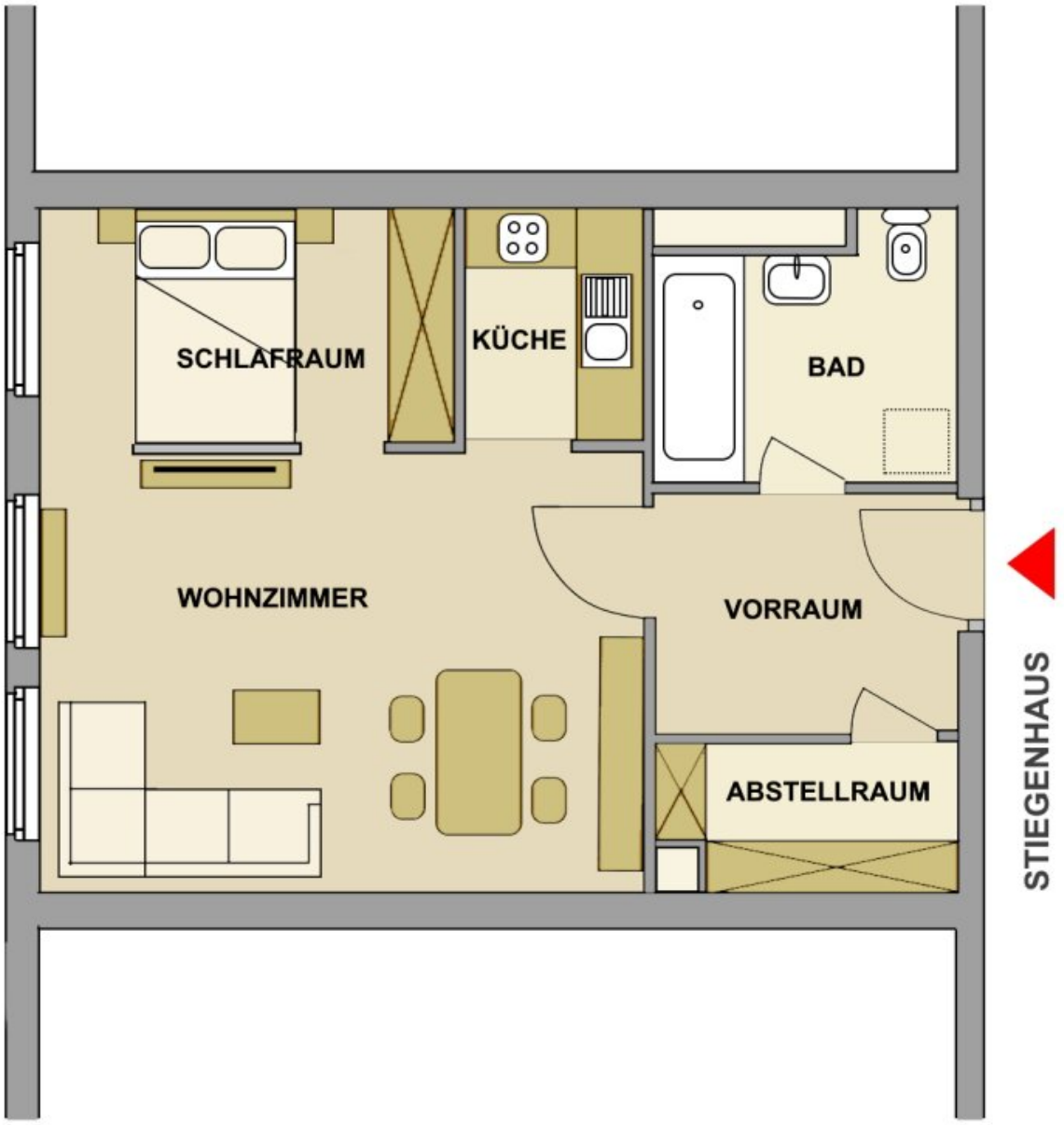

WOHNZIMMER
SCHLAFRAUM
KÜCHE
AR
VORRAUM
BAD
STIEGENHAUS
MÖBLIERUNGSVORSCHLAG
OHNE GEWÄHR







MÖBLIERUNGSVORSCHLAG
OHNE GEWÄHR



RE/MAX

Objektbeschreibung

Diese gut geschnittene Neubauwohnung (Baujahr ca. 1993, **freier Mietzins**) befindet sich im 4. Liftstock einer sehr gepflegten Wohnhausanlage in attraktiver Lage des 10. Bezirks, nahe dem 5. Bezirk, der Wiedner Hauptstraße und unmittelbar angrenzend an den Waldmüllerpark.

Sie bietet damit eine gelungene Kombination aus **urbaner Infrastruktur und Naherholung**.

Die perfekte Wohnung für Anleger und Eigennutzer:

- **Freier Mietzins**
- **Ideale Größe mit kompakter und funktionaler Raumaufteilung**
- **Sonnig und hell**
- **Sehr gute Energiewerte**
- **Ausgezeichnete Verkehrsanbindung**
- **Sehr gute Infrastruktur**

Der **Matzleinsdorfer Platz** mit den S-Bahn-Linien S1, S2 und S3, der geplanten U-Bahn-Linie U2 ab 2028 sowie den Straßenbahnlinien 1, 6, 18, 62 und 65 und der Buslinie 14A ist in wenigen Gehminuten erreichbar. Auch der **Hauptbahnhof** ist bequem zu Fuß erreichbar. Zahlreiche **Geschäfte des täglichen Bedarfs, Restaurants und Schulen** befinden sich in der näheren Umgebung.

Die Wohnung ist bezugsfertig (Malerei und Laminatboden wurden vor Kurzem erneuert) und verfügt über eine Wohnfläche von 42,12 m² (lt. Originalplan), wie folgt aufgeteilt:

- Vorraum
- Wohnzimmer

- Kochnische
- kleiner Schlafraum
- Abstellraum/Schrankraum
- Badezimmer mit Badewanne, Waschbecken, WC und Waschmaschinenanschluss

Ein Kellerabteil ist der Wohnung zugeordnet.

Zentralheizung und Warmwasseraufbereitung mit Fernwärme.

Angaben lt. Energieausweis: HWB 43,52 kWh/m²a, Klasse B; fGEE 1,15

Monatliche Vorschreibung: € 237,60 inkl. Rücklage und USt.

Heizungs- und Warmwasser-Akonto: € 107,57 inkl. USt.

Kaufpreis: € 185.000,--

Käuferprovision: 3 % + 20 % USt.

Es wird auf die Doppelmaklertätigkeit hingewiesen.

Die Angaben beruhen großteils auf Informationen des Verkäufers oder Dritter und erfolgen ohne Gewähr.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m

Universität <1.000m
Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.000m

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

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap