



#0001009014

## Neubaueigentumswohnung in Unterlaa mit Gartenanteil, befristet vermietet!

1100 Wien



Kaufpreis: 380.000,00 €  
Wohnfläche: 76,28 m<sup>2</sup>  
Zimmer: 3

### IHR BETREUER



Mag. Nataliya Maystruk  
Immobilientreuhänderin (Maklerin)  
Raiffeisen Immobilien Vermittlung  
nataliya.maystruk@riv.at  
+43 664 60 517 517 39





## BESCHREIBUNG

Zum Verkauf gelangt eine Neubau-Mietwohnung mit Gartenanteil in Unterlaa.  
Die Wohnung ist derzeit befristet vermietet.

Die Wohnung ist wie folgt aufgeteilt:

Vorraum, Wohnküche, Zimmer, Badezimmer, Schlafzimmer, WC.

Projektbeschreibung:

Die Wohnhausanlage auf dem Areal Unterlaa an der Grenze Wien bietet 11 exklusive Appartements zwischen 47,91 m<sup>2</sup> und 121,01 m<sup>2</sup> mit Terrasse, Balkon und Garten. Hofgebäude 9 Wohnungen und straßenseitiges Gebäude 2 Wohnungen.

Die Erschließung erfolgt über je ein Stiegenhaus mit Lift, welches alle Geschosse umfasst. Im Kellergeschoss ist eine Tiefgarage mit Zufahrt über die Klederinger Straße mit 12 Stellplätzen situiert. Weiters befinden sich Technik- und Einlagermöglichkeiten im Kellergeschoss. Der Müllraum befindet sich im straßenseitigen Gebäude im Erdgeschoss sowie Kinderwagenabstellraum und Fahrradabstellraum je Gebäude im Erdgeschoss. Die Wohnungen befinden sich im Erdgeschoss, 1. Obergeschoss sowie 2. Obergeschoss und Dachgeschoss.

Raiffeisen Immobilien ist exklusiv mit der Vermittlung beauftragt.

Kaufpreis lastenfrei: € 380.000,-  
zuzüglich Kaufnebenkosten.

Nebenkosten bei Kaufvertrag:

3% Maklerhonorar (Bemessungsgrundlage Kaufpreis netto) zzgl. 20% USt

3,5% Grunderwerbsteuer (Basis Kaufpreis brutto)

1,1% Grundbuchseintragungsgebühr (Basis Kaufpreis brutto)

Kosten der Vertragserrichtung und grundbücherlichen Durchführung nach Vereinbarung (auf Basis Tarifordnung des jeweiligen Urkundenerrichters).

Für weitere Informationen sowie Vereinbarung eines Besichtigungstermins steht Ihnen Frau Nataliya Maystruk per Email an [nataliya.maystruk@riv.at](mailto:nataliya.maystruk@riv.at) gerne zur Verfügung.

\*\*\* Aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer ersuchen wir um Verständnis, dass nur Anfragen mit vollständigem Namen, Adresse und Telefonnummer bearbeitet werden können! \*\*\*



## AUSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

### EIGENSCHAFTEN



Objektkategorie	Dachgeschosswohnung
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Eigentumsform	Wohnungseigentum
Baujahr	2021
Baustatus	Abgeschlossen
Fertigstellungsdatum	10.03.2021
Stellplätze	Tiefgarage

### FLÄCHEN

Wohnfläche	ca. 76 m <sup>2</sup>
Gartenfläche	ca. 50 m <sup>2</sup>

### ENERGIEAUSWEIS

#### *Vorhanden*

Ausstellungsdatum	06.11.2018
Gültig bis	05.11.2028
HWB-Wert (KWh/m <sup>2</sup> /a)	25,40
HWB Klasse	 B
fGEE Wert	0,58
fGEE Klasse	 A+

### AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	3
Bäder	1
Toiletten	1
Schlafzimmer	2

- Kunststofffenster Studio (Modell KF 405) / Internorm und Schallschutzverglasung lt. Bauphysik
- Als Sonnenschutz wurden elektrische Raffstores und Rollos von der der Firma Internorm eingesetzt.
- Schrägverglasung z.B. Dachflächenfenster (VELUX) inkl. textile Verschattung

### MERKMALE

**Maklerservice & Bewertung**

Lage	Nord	Räume und Flächen	Fahrradraum
Sonderausstattung	Fahrstuhl / Lift	Zustand	Gut
Alterskategorie	Neubau	Anschlüsse	TV / Fernsehanschluss, SAT-Anschluss, Internetanschluss
Fußboden	Fliese, Parkett	Möblierung	Teilmöbliert
Sanitäreinrichtungen	Duschkabine, Badewanne	Kücheneinrichtungen	Küche/Einbauküche

**KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN****BASISKOSTEN**

Kaufpreis	380.000,00 € inkl. USt.
-----------	-------------------------

**LAUFENDE KOSTEN**

Betriebskosten	184,25 € inkl. 10% USt.
----------------	-------------------------

Reparaturrücklage	34,79 € inkl. USt.
-------------------	--------------------

**GESAMTKOSTEN**

Monatliche Kosten	219,04 € inkl. USt.
-------------------	---------------------

Gesamtkaufpreis	380.000,00 € inkl. USt.
-----------------	-------------------------

Kaufprovision	3% zzgl. 20% USt.
---------------	-------------------



## LAGE UND UMGEBUNG

Die Wohnung befindet sich in ruhiger Lage des 10. Wiener Gemeindebezirks ca. 5 Autominuten von der U1 Station "Oberlaa" entfernt.

Somit sind alle Infrastruktureinrichtungen, Schulen und Kindergärten, Einkaufs- und Freizeitmöglichkeiten sowie Gastronomielokale gut erreichbar.

Auch die Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel ist mit der Buslinie 70A gegeben.

## INFRASTRUKTUR

### Bildung

< 500m: NÖ Landeskindergarten Schwechat, Kledering

### Gaststätten

BURGER KING

Marche Restaurant

Brückenwirt

Zum Liesingbach

### Sonstiges

OMV

### Verkehrsanbindung

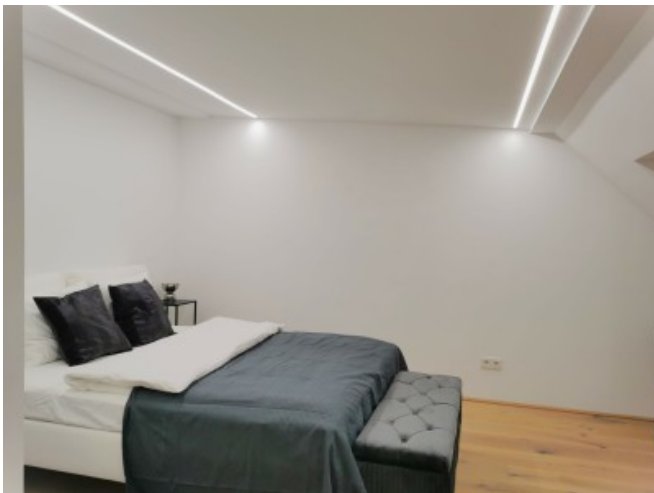
OMV Station

### Kultur & Freizeit

Parkanlage Klederinger Straße



GALERIE





LINKS UND DOWNLOADS

[Detailinformationen](#)

[Verkaufsplan Stiege 1 Top 3](#)

[S1T3PI](#)

[S1T3A](#)

