



#0001009174

Tolle 4 Zimmer Familienwohnung Nähe Erholungsgebiet Schmelz

1160 Wien



Kaufpreis: 545.900,00 €

Wohnfläche: 107,59 m²

Zimmer: 4

IHR BETREUER



Ing. Wolfgang Wagner

Immobilientreuhänder (Makler)

Raiffeisen Immobilien Vermittlung

wolfgang.wagner@riv.at

+43 664 60 517 517 78





BESCHREIBUNG

Die Wohnung befindet sich im ersten Stock eines gepflegten Hauses aus dem Baujahr 1973.

Man betritt sie über einen großzügigen zentralen Vorraum, von dem aus drei Zimmer, das Wohnzimmer mit vorgelagerter südseitiger Loggia, Badezimmer und WC sowie ein Abstellraum zugänglich sind.

Die Wohnung wurde bereits vor einiger Zeit generalsaniert und ist sehr hell und freundlich.

Sie kann sofort bezogen werden.



AUSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

EIGENSCHAFTEN

Objektkategorie	Wohnung
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Eigentumsform	Wohnungseigentum
Baujahr	1973
Baustatus	Abgeschlossen
Heizung	Zentralheizung

FLÄCHEN

Wohnfläche	ca. 108 m ²
Loggiafläche	ca. 8 m ²

ENERGIEAUSWEIS

Vorhanden

Ausstellungsdatum	01.12.2022
Gültig bis	30.11.2032
HWB-Wert (KWh/m ² /a)	119,50
HWB Klasse	 D
fGEE Wert	2,79
fGEE Klasse	 E

AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	4
Bäder	1
Toiletten	1
Schlafzimmer	3
Loggien	1



MERKMALE

Lage	Süd-Westen	Gebiet	Wohngebiet
Räume und Flächen	Fahrradraum	Zustand	Gut
Alterskategorie	Neubau	Fußboden	Fliese, Parkett
Bauart	Ziegel-Massivbauweise	Möbliering	Unmöbliert
Keller	Kellerabteil		



KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN

BASISKOSTEN

Kaufpreis	545.900,00 €
-----------	--------------

LAUFENDE KOSTEN

Betriebskosten	153,57 € inkl. 10% USt.
----------------	-------------------------

Reparaturrücklage	214,78 € inkl. USt.
-------------------	---------------------

Sonstige Kosten	41,47 € inkl. USt.
-----------------	--------------------

Heizkosten	170,10 € inkl. 20% USt.
------------	-------------------------

GESAMTKOSTEN

Monatliche Kosten	579,92 € inkl. USt.
-------------------	---------------------

Gesamtkaufpreis	545.900,00 €
-----------------	--------------

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

NEBENKOSTEN

Grunderwerbsteuer	3,5%
-------------------	------

Grundbucheintragung	1,1%
---------------------	------



LAGE UND UMGEBUNG

Die Wohnung befindet sich in ruhiger Wohnlage des 15. Wiener Gemeindebezirks zwischen Gablenzgasse und Thaliastraße unweit der Schmelz.

Alle Einkaufsmöglichkeiten und Infrastruktureinrichtungen, Freizeiteinrichtungen und Gastronomielokale sind in nächster Nähe vorhanden.

Die Straßenbahnlinie 9 und die Buslinie 48 A stehen als Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel zur Verfügung.

In wenige Gehminuten ist das Naherholungsgebiet Schmelz erreichbar.



GALERIE





LINKS UND DOWNLOADS

[Detailinformationen](#)

[Plan Neu](#)

[360° Rundgang](#)

