



#0001009180

## Gemütliche Altbauwohnung Nähe S Bahn Station Breitensee

1140 Wien



Kaufpreis: 194.900,00 €

Wohnfläche: 40,33 m<sup>2</sup>

Zimmer: 2

### 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 4. Liftstock eines gepflegten Altbaus und ist komplett in die ruhigen Innenhöfe des Gebäudes orientiert.

Man betritt sie über einen zentralen Vorraum, von dem aus Badezimmer und WC sowie Wohnzimmer mit Küche zugänglich sind.

Die Wohnung wurde bereits vor einiger Zeit komplett saniert und ist in gepflegtem Zustand und somit sofort bezugsfähig.



## AUSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

### EIGENSCHAFTEN

Objektkategorie	Wohnung
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Eigentumsform	Wohnungseigentum
Baujahr	1900
Baustatus	Abgeschlossen

### FLÄCHEN

Wohnfläche ca. 40 m<sup>2</sup>

### ENERGIEAUSWEIS

*Vorhanden*

Ausstellungsdatum	19.01.2021
Gültig bis	18.01.2031
HWB-Wert (KWh/m <sup>2</sup> /a)	113,60
HWB Klasse	 D
fGEE Wert	1,96
fGEE Klasse	 D

### AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	2
Bäder	1
Toiletten	1
Schlafzimmer	1

### MERKMALE



**Maklerservice & Bewertung**

Gebiet	Wohngebiet	Sonderausstattung	Fahrstuhl / Lift
Zustand	Gut	Alterskategorie	Altbau
Fußboden	Fliese, Parkett	Bauart	Ziegel-Massivbauweise
Möblierung	Unmöbliert	Sanitäreinrichtungen	Duschkabine





## KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN

### BASISKOSTEN

Kaufpreis	194.900,00 €
-----------	--------------

### LAUFENDE KOSTEN

Betriebskosten	99,37 € inkl. 10% USt.
----------------	------------------------

Reparaturrücklage	36,30 € inkl. USt.
-------------------	--------------------

### GESAMTKOSTEN

Monatliche Kosten	135,67 € inkl. USt.
-------------------	---------------------

Gesamtkaufpreis	194.900,00 €
-----------------	--------------

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

### NEBENKOSTEN

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

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



## LAGE UND UMGEBUNG

Die Wohnung befindet sich in ruhiger Wohnlage des 14. Wiener Gemeindebezirks unweit der Hütteldorfer Straße und der S Bahnstation Breitensee.

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

Zusätzlich zur Vorortelinie stehen noch die Straßenbahnlinie 49 und die Buslinie 51 A als Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel zur Verfügung.



GALERIE





## LINKS UND DOWNLOADS

[Detailinformationen](#)

[Grundriss](#)

[306° Rundgang](#)

