



#0001009202

## VIERZIMMER EIGENTUMSWOHNUNG IN WILHELMSBURG

3150 Wilhelmsburg



Kaufpreis: 169.000,00 €

Wohnfläche: 91,92 m<sup>2</sup>

Zimmer: 4

### IHR BETREUER



Karin Plesiutchnig

Immobilienmaklerin

Raiffeisen Immobilien Vermittlung

karin.plesiutchnig@riv.at

+43 664 60 517 517 63





## BESCHREIBUNG

### VIERZIMMER EIGENTUMSWOHNUNG IN WILHELMSBURG MIT BALKON

Baujahr ca.1973, ca. 2007 renoviert, Wfl: ca. 92m<sup>2</sup>,

Balkon ca.14,50 m<sup>2</sup>, Gas - Etagenheizung inkl. WW Aufbereitung, Schwedenofen im Wohnzimmer vorhanden, ruhige Siedlungslage mit tollem Ausblick, Kindergarten und Schulen in unmittelbarer Nähe,

3. Stock ohne Lift, Autoabstellplatz, Kellerabteil, beziehbar spätestens Dezember 2024 uvm.

Energieausweis HWB 37,4 - B; fGEE 1,22 - C - gültig bis 2025

Bei Hauptwohnsitz, entfällt die Grundbucheintragungsgebühr von 1,1%

ANBOTSPREIS : € 169.000,- LASTENFREI

Betriebskosten inkl. Stellplatz, WBF, VW, und Steuer: € 418,40

Kontaktieren Sie mich, dann bekommen Sie mehr Details. Ich freue mich sehr, Ihnen diese Liegenschaft präsentieren zu dürfen.

RAIFFEISEN IMMOBILIEN

EXKLUSIVER VERTRIEB

KARIN PLESIUTSCHNIG

0664/60 517 517 63

Unsere Objekte finden Sie unter: [www.raiffeisen-immobilien.at](http://www.raiffeisen-immobilien.at)

Auch Sie möchten Ihre Immobilie verkaufen?



Vereinbaren Sie mit mir einen kostenlosen Beratungstermin unter  
0043 664/6051751763 - Ich freue mich auf Ihren Anruf

! Wir möchten Sie informieren – Maklervertrag (FAGG-Bestimmungen)

Gerne übermitteln wir ihnen ein unverbindliches, kostenloses Angebot mit der Adresse der angefragten Immobilie bzw. vereinbaren mit Ihnen auf Wunsch einen Termin.

Alleine durch die Unterfertigung dieses Maklervertrages und die Besichtigung von Objekten entstehen Ihnen keine Kosten. Erst mit dem Abschluss eines Kaufvertrages oder eines Mietvertrages tritt Verdienstlichkeit ein und es wird die Provisionsvereinbarung dieses Vertrages ausgelöst!

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 wir Ihre Kontaktdaten inkl. Wohnadresse haben und Sie bestätigen, dass Sie unser vorzeitiges Tätigwerden wünschen 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!



## AUSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

### EIGENSCHAFTEN

Objektkategorie	Wohnung: Sonstige, Apartment-Wohnung
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Anlageimmobilie	Ja
Baujahr	1973
Baustatus	Abgeschlossen
Heizung	Etagenheizung: Gas, Ofen: Holz
Stellplätze	Freiplatz

### ENERGIEAUSWEIS

#### *Vorhanden*

Ausstellungsdatum	18.12.2015
Gültig bis	17.12.2025
HWB-Wert (KWh/m <sup>2</sup> /a)	37,40
HWB Klasse	 B
fGEE Wert	1,22
fGEE Klasse	 C

### AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	4
Bäder	1



**Maklerservice & Bewertung**

Toiletten	1	<b>FLÄCHEN</b>	
Schlafzimmer	3	Wohnfläche	91,92 m <sup>2</sup>
Balkone	1	Kellerfläche	8,00 m <sup>2</sup>
		Balkonfläche	14,37 m <sup>2</sup>

**MERKMALE**

Gebiet	Wohngebiet, Ortslage, Siedlungslage, Am Stadttrand, Stadtzentrum	Räume und Flächen	Dachboden, Gäste WC / Toilette
Sonderausstattung	Offener Kamin, Rolladen	Zustand	Gut
Alterskategorie	Neubau	Anschlüsse	SAT-Anschluss, Kabelfernseh- Anschluss
Bauart	Ziegel-Massivbauweise	Möblierung	Teilmöbliert
Keller	Kellerabteil	Kücheneinrichtungen	Küche/Einbauküche



## KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN

### BASISKOSTEN

Kaufpreis	169.000,00 €
-----------	--------------

### LAUFENDE KOSTEN

Betriebskosten	198,43 € inkl. 10% USt.
----------------	-------------------------

Reparaturrücklage	113,73 € inkl. USt.
-------------------	---------------------

Betriebskosten KFZ-Abstellplatz	10,01 € inkl. 20% USt.
---------------------------------	------------------------

Sonstige Kosten	96,23 € inkl. USt.
-----------------	--------------------

### GESAMTKOSTEN

Monatliche Kosten	418,40 € inkl. USt.
-------------------	---------------------

Gesamtkaufpreis	169.000,00 €
-----------------	--------------

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

### NEBENKOSTEN

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

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



## LAGE UND UMGEBUNG

### INFRASTRUKTUR

#### Bildung

< 500m: NÖ Landeskindergarten Wilhelmsburg

< 500m: Volksschule Wilhelmsburg-Süd

< 500m: Samariterbund

< 1km: Allgemeine Sonderschule

< 1km: Neue Mittelschule

#### Gesundheit

< 500m: Dr. Christine Schmidl

< 1km: Apotheke 'Zur Mariahilf'

#### Sonstiges

< 500m: Wilhelmsburg Lilienfelderstrasse.

#### Öffentliche Einrichtung

< 500m: Polizeiinspektion Wilhelmsburg

#### Kultur & Freizeit

< 1km: Verein Wilhelmsburger Geschirr Museum

#### Einkauf

< 1km: Optic Lehner

< 1km: Bipa Filiale 3854

< 1km: Bäckerei HAGER



< 1km: Cafe Hager - City Box

< 1km: Durchblick Brothers

< 1km: Binder Pools & Wellness

< 1km: Maier-Mode Viktoria Maier EU

< 1km: Palmers

< 1km: Kuchar-Rembart Bettina - Haarstudio

< 1km: Apotheke Zur Mariahilf Mag. Pharm. Brigitta Spörer

< 1km: Albe Ofengalerie

#### Verkehrsanbindung

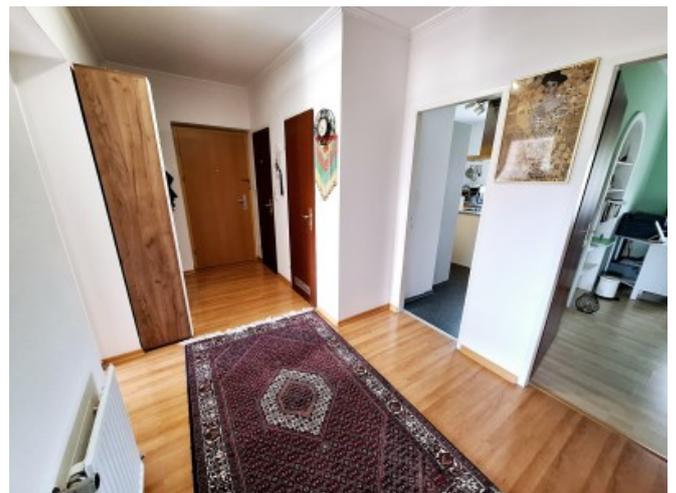
< 1km: City-Box

< 1km: P+R Bahnhof Kreisbach



GALERIE







## LINKS UND DOWNLOADS

[Detailinformationen](#)

[Finanzierungsanfrage](#)

[IMMOBILIE ZU VERKAUFEN ODER ZU VERMIETEN](#)

[Nebenkostübersicht](#)

[Grundriss](#)

[Wikipedia](#)

