



#0001009295

Topgepflegte, möblierte 2-Zimmer Eigentumswohnung mit Terrasse in 1120 Wien

1120 Wien



Kaufpreis: 220.000,00 €

Wohnfläche: 36,50 m²

Zimmer: 2



IHR BETREUER



Mag. Nataliya Maystruk

Immobilientreuhänderin (Maklerin)

Raiffeisen Immobilien Vermittlung

nataliya.maystruk@riv.at

+43 664 60 517 517 39





BESCHREIBUNG

Die Wohnung wurde 2018 in hochwertiger Bauweise errichtet und liegt im 1. Obergeschoss des Gebäudes. Ein Lift über alle Etagen sowie ein barrierefreier Zugang sind vorhanden.

Aufgrund der reinen Orientierung in den Innenhof der Wohnhausanlage ist sie absolut ruhig gelegen.

Der Vorraum öffnet sich zu einem traumhaften und sehr hellen Wohnzimmer mit eingebauter Küche und Essplatz.

Vom Wohnzimmer ist über zwei große Glastüren der Ausgang auf die ca. 33 m² große Terrasse mit Blick in die Innenhöfe der Nachbarliegenschaften möglich.

Ebenso gelangen Sie über das Wohnzimmer in das Schlafzimmer und in das Badezimmer mit Dusche und WC.

Die gesamte Einrichtung und Ausstattung der Wohnung sind im Kaufpreis inbegriffen, der Garagenplatz (Stapelparker) wird mit EUR 25.000,00 extra noch verrechnet.

Nebenkosten bei Kaufvertrag:

3% Maklerhonorar zzgl. 20% USt

3,5% Grunderwerbsteuer

1,1% Grundbuchseintragungsgebühr

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 unter der Mobilnummer 0664 / 60 517 517 39 oder per Email an



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	Wohnung
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Anlageimmobilie	Keine
Eigentumsform	Wohnungseigentum
Baujahr	2018
Baustatus	Abgeschlossen

FLÄCHEN

Wohnfläche	ca. 37 m ²
Terrassenfläche	ca. 34 m ²
Gartenfläche	ca. 22 m ²

ENERGIEAUSWEIS

Vorhanden

Ausstellungsdatum	12.08.2016
Gültig bis	11.08.2026
HWB-Wert (KWh/m ² /a)	35,65
HWB Klasse	 B
fGEE Wert	0,82
fGEE Klasse	 A

AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	2
Bäder	1
Toiletten	1
Schlafzimmer	1
Terrassen	1

**MERKMALE**

Lage	Nord-Osten	Gebiet	Wohngebiet
Sonderausstattung	Barrierefrei, Fahrstuhl / Lift, Rolladen	Zustand	Gut
Alterskategorie	Neubau	Erschließung	Vollerschlossen
Fußboden	Fliese, Teppich	Möblierung	Teilmöbliert
Sanitäreinrichtungen	Duschkabine	Kücheneinrichtungen	Küche/Einbauküche, Wohnküche



KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN

BASISKOSTEN

Kaufpreis	220.000,00 € inkl. USt.
-----------	-------------------------

LAUFENDE KOSTEN

Betriebskosten	199,38 € inkl. 20% USt.
----------------	-------------------------

Reparaturrücklage	38,19 € inkl. USt.
-------------------	--------------------

GESAMTKOSTEN

Monatliche Kosten	237,57 € inkl. USt.
-------------------	---------------------

Gesamtkaufpreis	220.000,00 € inkl. USt.
-----------------	-------------------------

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

NEBENKOSTEN

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

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

FINANZIELLE INFORMATIONEN

Stand Reparaturrücklage	6.496,20 €
-------------------------	------------

Reparaturrücklage Stichtag	31.12.2023
----------------------------	------------

Heizkosten: Euro 49,52 (Brutto)

BK KFZ Wippe: Euro 33,94 (Brutto)

RF KFZ: Euro 13,25



LAGE UND UMGEBUNG

Die Wohnung befindet sich in ruhiger Siedlungslage an der Grenze zwischen 12. und 23. Bezirk.

Einkaufsmöglichkeiten, Infrastruktureinrichtungen und Gastronomielokale sind in nächster Nähe vorhanden, zur Entspannung stehen die Spazierwege entlang des nahen Liesingbaches zur Verfügung.

Die Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel erfolgt mit der Buslinie 62 A an der nahen Breitenfurter Straße. In das übergeordnete Verkehrsnetz gelangt man rasch über den in wenigen Minuten erreichbaren Verkehrsknoten Altmannsdorf (A 23 und A 2).



GALERIE





LINKS UND DOWNLOADS

[Detailinformationen](#)

[Plan](#)

[Energieausweis_KFG 18](#)

[360° Tour](#)

