

**GRÜNRUHELAGE OBERLAA - 4 ZIMMER
DACHGESCHOSSHIT MIT TRAUMTERRASSE -
U-BAHN-NÄHE**



Objektnummer: 2017502

**Eine Immobilie von Maison Realitäten Vermittlungs- und
Verwaltungs. GesmbH**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Baujahr:	2007
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	98,10 m²
Nutzfläche:	164,57 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	B 44,97 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,04
Kaufpreis:	540.000,00 €
Betriebskosten:	96,00 €
Heizkosten:	176,83 €
USt.:	42,89 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

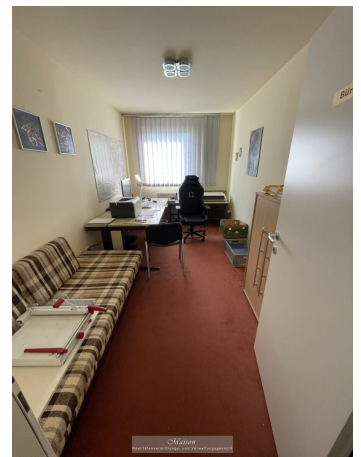


Leopold Wildner

Maison Realitäten Vermittlungs- und VerwaltungsgesmbH.











VERTRAGS
GRUNDLAGE
PER... 7.9.2006

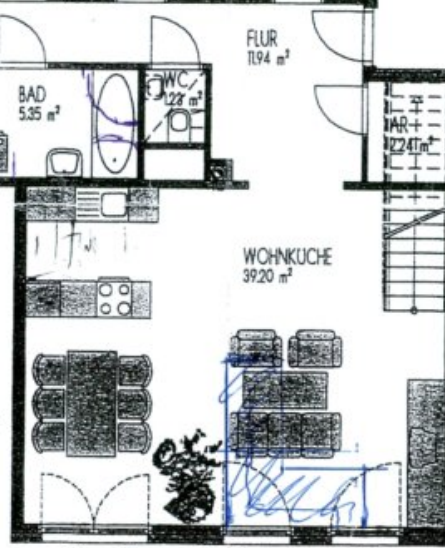
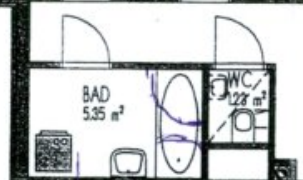
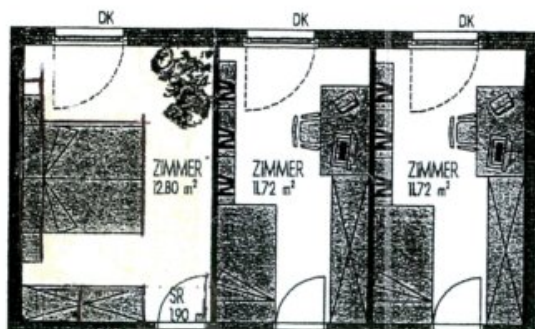
*beauftragt von
Haus & Garten*



Maßstab: 0 1m 2m 3m 4m

2 2.92⁵ 10 15 36 2.17 8 1.32⁵
3.16 8 2.52 8 2.52

12 4.05 12 1.04 10 1.83 15 6.65



3.68⁵ 1.60 1.70⁵

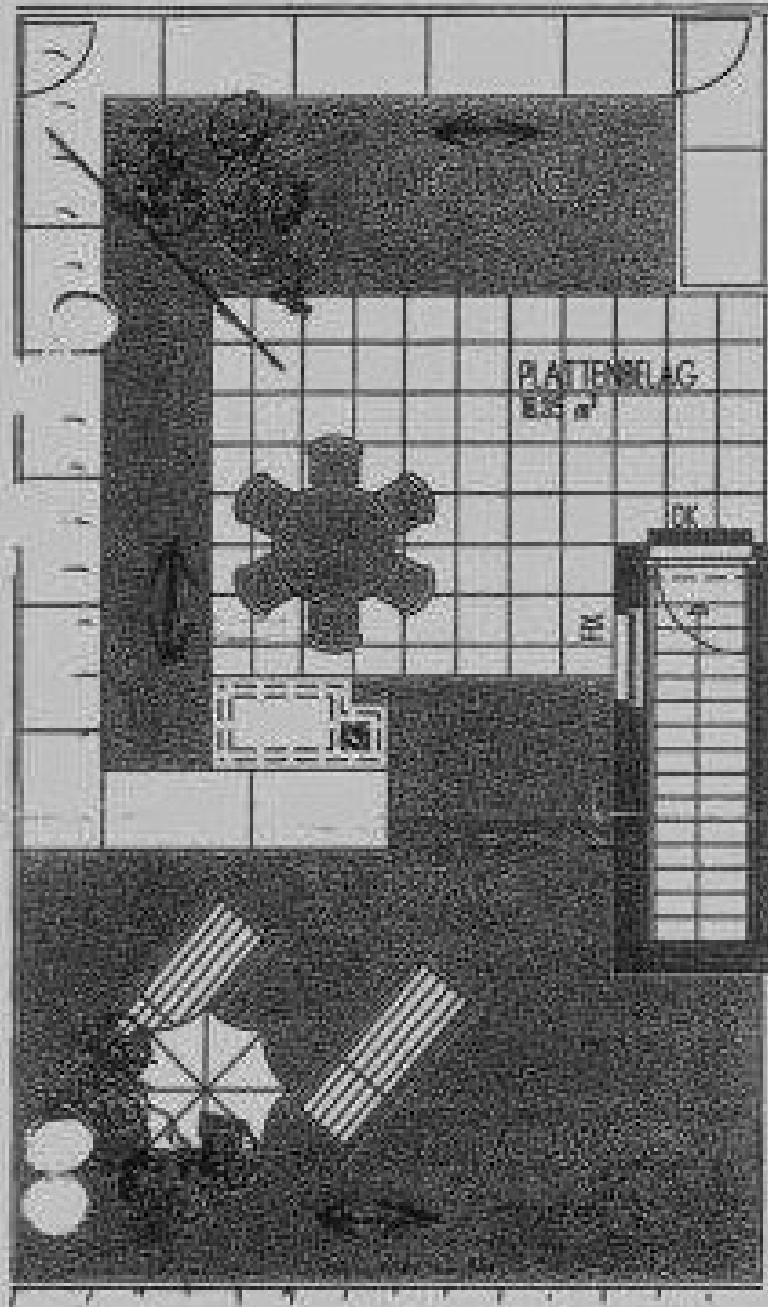
10 4.65 12 1.04 12 1.31 12 4.65
36 12 1.23 27 1.69 12 2.04 12 3.61

4.24 80 4.70 1.94

DG

WOHNFLÄCHE: 98,10
DACHTERRASSE: 66,47
GESAMTFLÄCHE: 98,10
FÖRDERUNGSART: *VF*

* 1.08 * ————— 4.47 ————— * 90 *



— 3.03 — * 1.21 * 1.46 * 1.30 * — 2.47 — * — 1.94 — *

36 *Maison*
 2.23° 2.14° 1.31° 0.58°

DT

Objektbeschreibung

Die nach **Ost und West** ausgerichtete 4 **Zimmer Eigentumswohnung** umfasst eine **Wohnfläche von 98,10 m² zuzüglich einer 66,47 m² großen Dachterrasse und befindet sich im 2. Stock ohne Lift eines 2007** errichteten Neubauhauses und **besticht** durch ihre **hervorragende Anbindung und Infrastruktur, durch** ihre Lage in **hofseitige Grünlage und trotzdem mitten in der Stadt.**

Die großzügige 4 Zimmer Wohnung präsentiert sich in einen ausgezeichneten Zustand und die großzügige 66,47m² Dachterrasse lädt zum Verweilen und Sonnenbaden ein.

Bestehend aus:

- einem zentralen Vorzimmer
- einem 39,20m² großen Wohnzimmer mit offener Küche
- drei ostseitigen Schlafzimmer 12,80m², 11.72m² und 11,72m²
- einem Bad mit Dusche und Doppelwaschbecken
- einen praktischen Abstellraum
- einer separaten Toilette
- einem Kellerabteil

Das Wohnzimmer und der Flur sind mit **Parkett**, die **Schlafzimmer** mit **Teppich** und die **Nassräume** mit **Fliesen ausgestattet**. Die Fenster sind aus Kunststoff mit **3-fach Verglasung**, beheizt wird mittels Fernwärme über eine Zentralheizung.

Ein Kellerabteil sowie ein Fahrrad-/Kinderwagenraum stehen ebenfalls zur Verfügung.

Ein Parkplatz kann über die Hausverwaltung (Warteliste) um ca. 90,00 angemietet werden.

Kaufpreis: € 540.000,-

Betriebskosten: € 232,96 monatlich inklusive Instandhaltungsfond, Heizung und Warmwasser € 207,14.

Klasse B, Heizwärmebedarf: 44,97 kWh/m²

Nebenkosten bei Kaufvertrag:

3,5% Grunderwerbsteuer (Basis KP brutto)

1,1% Grundbucheintragungsgebühr (Basis KP brutto) über € 500.000,-

Bis 1.Juli 2026 sind Sie von den Gebühren für die Eintragung von Eigentumsrecht (1,1% vom KP Brutto) und Pfandrecht (1,2%) im Grundbuch bei Erwerb von Wohnraum bis zu einen Kaufpreis bis € 500.000,- befreit

3% + 20% UST Maklerprovision

Kosten der Vertragserrichtung und grundbücherlichen Durchführung nach Vereinbarung(auf Basis Tarifordnung des jeweiligen Urkundenerrichter

Für weitere Auskünfte bzw. Besichtigungstermine steht Ihnen Herr Leopold Wildner unter der Mobilnummer [0664/358 26 75](tel:06643582675) zur Verfügung - auch am Wochenende oder per Mail unter leopold.wildner@maison.at.

Mit dem Anfordern der Unterlagen für das gewünschte Objekt erklären Sie gem. § 5 FAGG Ihr Einverständnis, dass die in § 4 Abs.1 genannten Informationen mittels E-Mail (dauerhaften Datenträger) bereitgestellt werden.

Information über den Leistungsumfang gem. § 4 FAGG

Die gewerbsmäßige Vermittlung von Geschäften über unbewegliche Sachen gem. § 16 Maklergesetz, insbesondere Kauf- oder Mietverträge für Wohnungen, Häuser, Grundstücke, Gewerbeimmobilien, Zinshäuser, etc.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://maison-realitaeten.service.immo/registrieren/de) - <https://maison-realitaeten.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m

Apotheke <500m

Klinik <3.000m

Krankenhaus <4.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <2.000m

Höhere Schule <5.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Geldautomat <1.500m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <3.000m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap