3-Zimmer-Wohnung mit Riiieesen-Wohnbereich und kleiner Sonnenterrasse! Klima!

Terrasse

Objektnummer: 4776

Eine Immobilie von Perfect Deal Immobilien OG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2201 Kapellerfeld
Baujahr:	1999
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	70,88 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Keller:	8,02 m²
Heizwärmebedarf:	C 59,10 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,10
Kaufpreis:	249.000,00 €

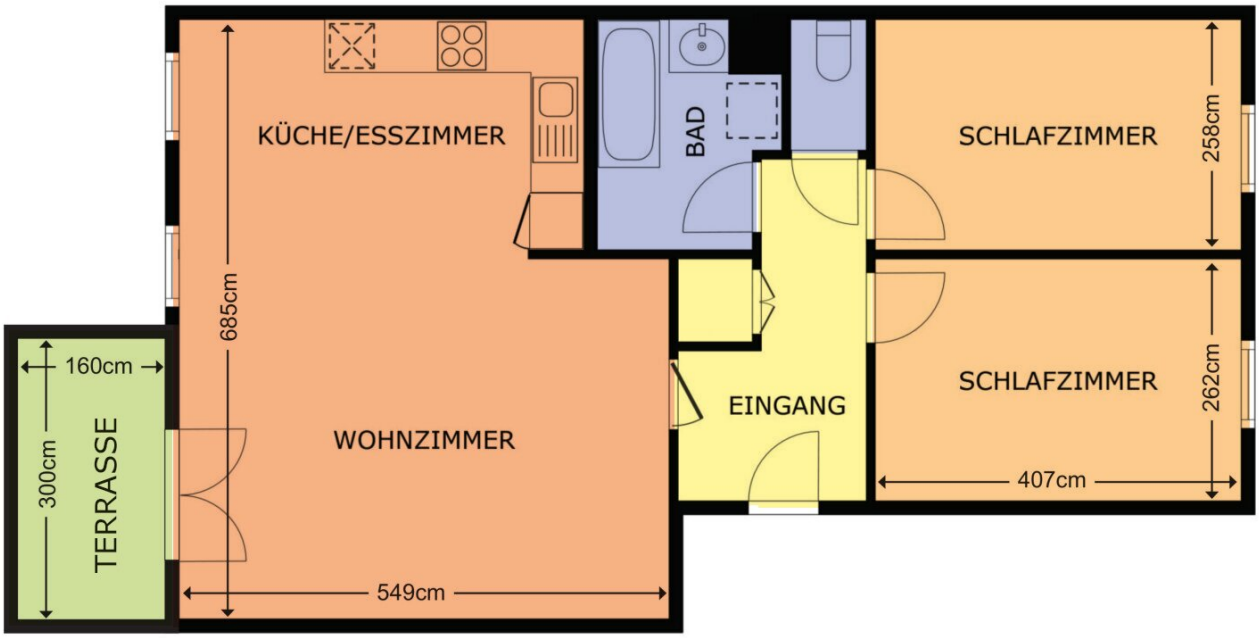
Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Andrea Kisch

Perfect Deal Immobilien OG
Ocwirkgasse, 9/4/1
1210 Wien



ALLE ANGEGEBENEN ABMESSUNGEN SIND UNGEFÄHRE ANGABEN

Objektbeschreibung

Die Adresse: Waldgasse 10-16, 2201 Kapellerfeld

In Gerasdorf bei Wien befindet sich diese tolle 71m²-Wohnung im 1. Stock einer Wohnhausanlage. Die Häuser haben (inkl. Erdgeschoß) nur drei Ebenen, wodurch die ganze Anlage einladend und gemütlich wirkt.

Falls Sie eine Freifläche in Ihrer Wohnung nicht missen möchten - eine kleine Sonnenterrasse ist als i-Tüpfelchen mit dabei!

Ein Highlight ist für uns der helle, große und klimatisierte Wohnbereich mit über 35m² Fläche! Viel Platz für Küche, Essplatz und Loungebereich!

Vom Wohnzimmer aus betreten Sie Ihre kleine Terrasse, die im Sommer Ihre ganz persönliche Wohlfühloase und im Winter ein dekorierter Blickfang ist.

Die beiden zusätzlichen Zimmer können Elternschlafzimmer und Kinderzimmer sein, genauso aber auch Schlafzimmer und Arbeitszimmer. Ein Abstellraum ist vorhanden, ebenso ein Keller.

2022 wurde der Boden im Wohnbereich und im Vorraum mit hochwertigen Fliesen und elektrischer Fußbodenheizung erneuert.

Einrichten und genießen!

AUF EINEN BLICK:

- Baujahr 1999
- Wohnnutzfläche ca. 70,88m²
- 1. Stock (ohne Lift)
- 3 Zimmer
- Wohn-/Essbereich mit über 35m²

- Große Küche - 2020 eingebaut
- elektr. Fußbodenheizung und Fliesen in Wohnzimmer und Vorraum - 2020
- Gaszentralheizung
- Badezimmer mit Wanne, Waschmaschinenanschluß
- Abstellraum
- sonnige Terrasse mit ca. 4,8m²
- Außenjalousien mit Fliegengittern an Fenstern und Terrassentüre
- Kaminanschluss vorhanden
- **Klimaanlage im Wohnraum**
- **Solaranlage** am Dach zur Warmwasseraufbereitung
- **Kellerabteil**
- Allgem. Fahrradraum und Hobbyraum
- **Parkplatz für € 20,-/monatl. (€ 240,-/Jahr) zu mieten**

DIE LAGE:

Toll! **Zu Fuß sind Sie in wenigen Minuten am Bahnhof Kapellerfeld (REX, S2 und S7)**, ein Nah&Frisch-Markt ist nur 5 Gehminuten entfernt. Den Gerasdorfer Badeteich erreichen Sie mit dem Fahrrad in 10 Minuten, Stammersdorf mit seiner Kellergasse, den Heurigen und Ausflugszielen ist nicht weit. Auch das Shopping Center G3 ist mit dem Auto nur ca. 10 Minuten entfernt, in Floridsdorf sind Sie in weniger als 15 Minuten.

DIE KOSTEN MONATLICH:

Betriebskosten inkl. USt.: € 155,00

Reparaturrücklage: € 83,16

Verwaltungskosten inkl. USt.: € 30,40

= GESAMT: € 268,56

Heizkosten und Warmwasser Akonto inkl. USt.: **€ 94,98**

DER KAUFPREIS:

€ 249.000,- (zzgl. 3,6% Maklerprovision inkl. 20% USt.)

Unter bestimmten Voraussetzungen (Anmeldung als Hauptwohnsitz, dringendes Wohnbedürfnis), kommen Sie jetzt in den Genuss der **Gebührenbefreiung** von der **Grundbucheintragungsgebühr (**1,1%) und der **Eintragungsgebühr des Pfandrechts** (1,2%)!

SIE SIND NOCH UNSCHLÜSSIG, OB IHRE FINANZIERUNG GESICHERT IST?

Ihre Hausbank benötigt im Normalfall 4-6 Wochen, um Ihnen mitzuteilen, ob Ihr Kreditantrag bewilligt wird. Unser Finanzierungspartner sagt Ihnen nicht nur anhand Ihrer Unterlagen in kürzester Zeit, ob die Finanzierung klappen wird, er sorgt auch für den besten und günstigsten Wohnkredit, da er Zugang zu den besten Angeboten aller relevanten Banken hat.

Last but not least: Unser Finanzberater kostet Sie nichts, denn er bekommt seine Provision von der finanzierenden Bank!

Ich freue mich auf Ihre Anfrage, bitte ausschließlich über das Inserat unter Angabe Ihrer vollständigen Daten. Für zusätzliche Auskünfte stehe ich Ihnen auch gerne telefonisch zur Verfügung.

Die von uns gemachten Angaben beruhen auf Informationen und Mitteilungen durch Dritte, insbesondere durch die Verkäufer und sind daher ohne Gewähr.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <3.000m
Apotheke <3.000m
Klinik <5.500m
Krankenhaus <6.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <5.500m
Höhere Schule <8.000m

Nahversorgung
Supermarkt <3.000m
Bäckerei <2.500m
Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige
Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <3.000m
Polizei <3.000m

Verkehr
Bus <500m
Straßenbahn <5.500m

U-Bahn <5.000m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap