

## TOPGEPFLEGTES ECKREIHENHAUS IN GRÜNLAGE



**Objektnummer: 2017510**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Reiheneckhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1230 Wien
<b>Baujahr:</b>	1985
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	144,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	90,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	30,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 105,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,72
<b>Kaufpreis:</b>	748.900,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	191,62 €
<b>USt.:</b>	28,56 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Leopold Wildner**

Maison Realitäten Vermittlungs- und VerwaltungsgesmbH.

Seidlgasse  
1030 Wien

T + 43 1 71

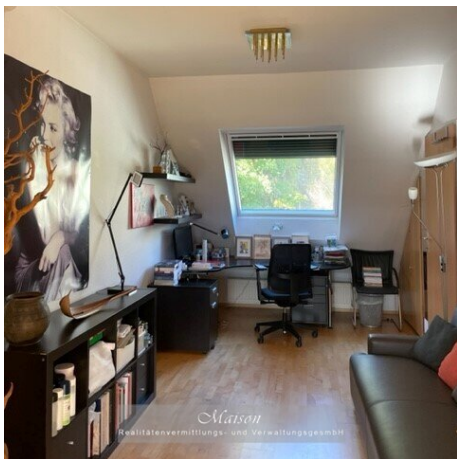
H + 43 664

F + 43 1 71

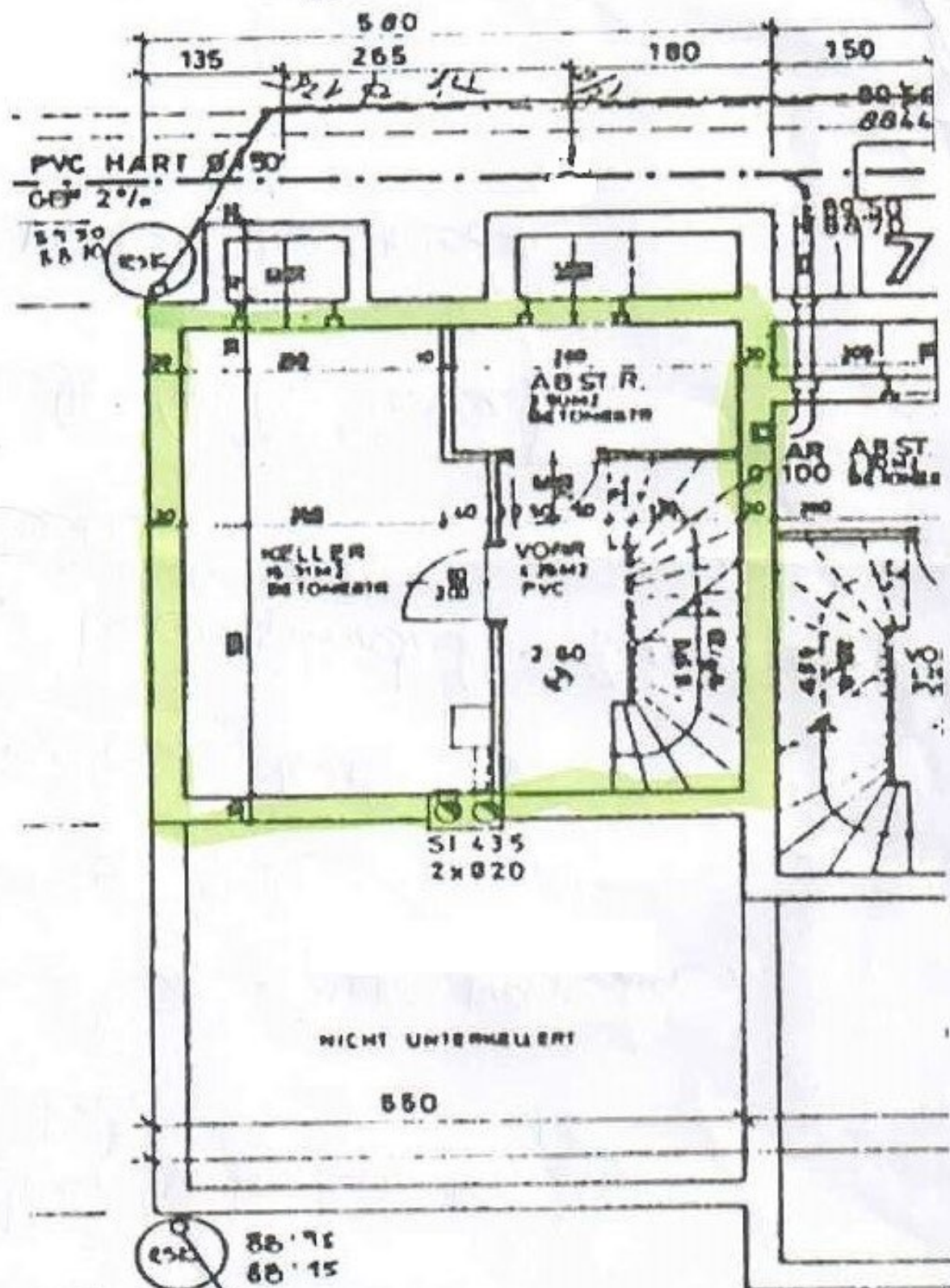
Gerne stehen  
Verfügung.





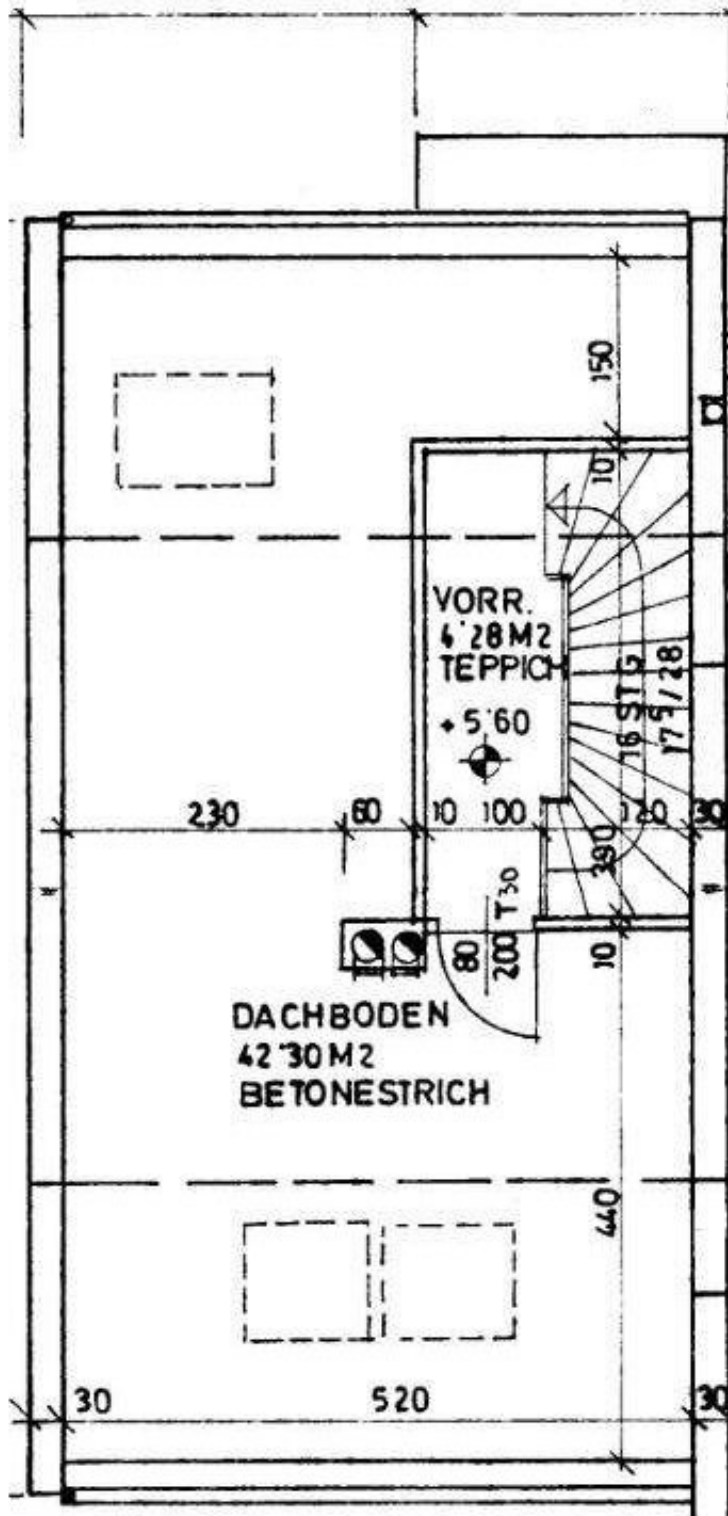




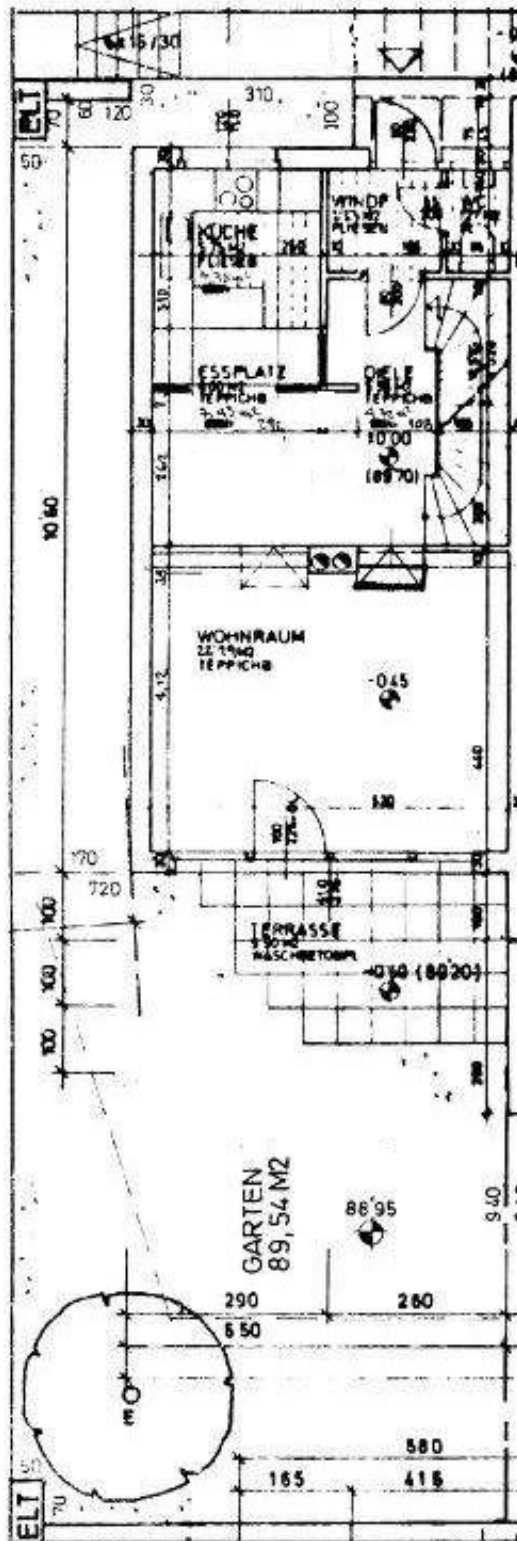


# KELLERGESCHOSS

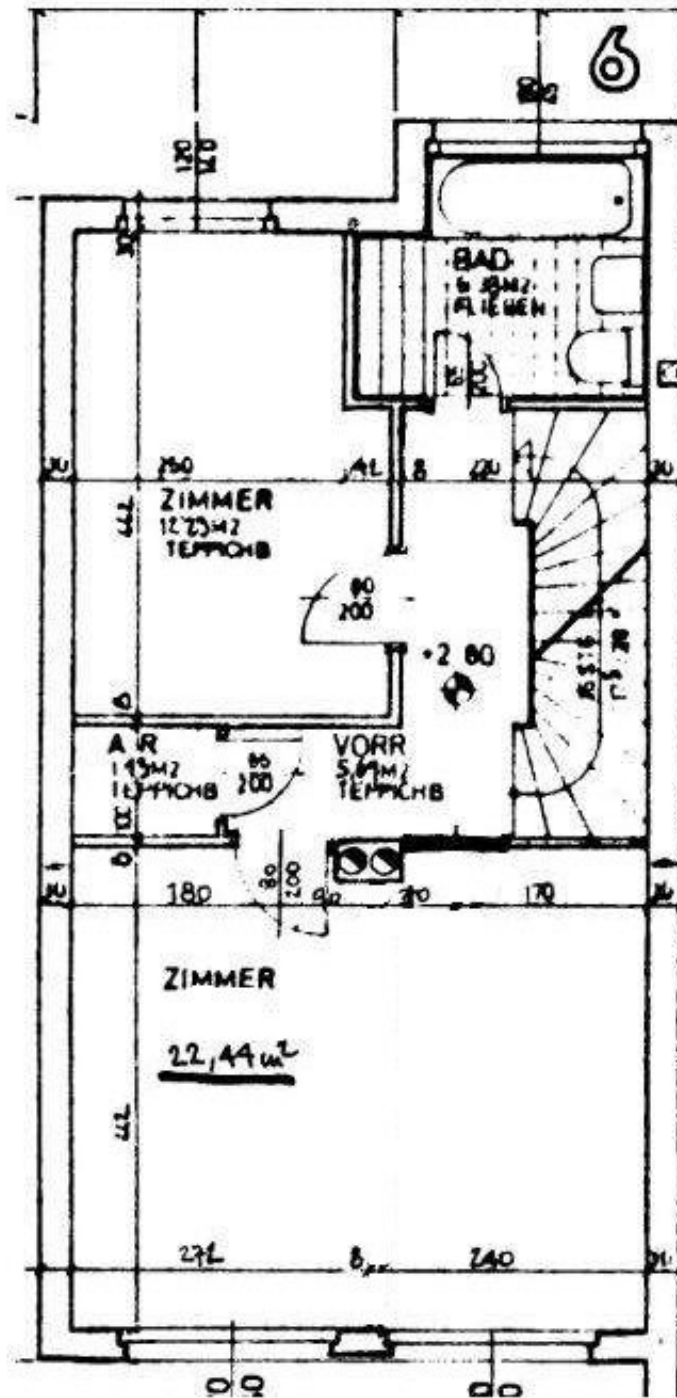
Wohnungsvermittlungs- und Verwaltungsgesellschaft







**ERDGESCHOSS**



# 1. STOCK

## Objektbeschreibung

Das zum Verkauf stehende Eckreihenhaus wurde 1985 errichtet und präsentiert sich in einem sehr gepflegten Zustand. Auf einer Wohnfläche von ca. 144 m<sup>2</sup> verteilt auf 3 Ebenen und einen Kellergeschoß stehen 4 Zimmer zur Verfügung. Es befindet sich in einer, sehr grünen, ruhigen und familienfreundlichen Wohngegend mit einer großzügigen Raumaufteilung, hellen Zimmern und einem liebevoll gepflegten Garten. Ein wunderschönes Zuhause für eine Familie, die in einem modernen und gemütlichen Zuhause leben möchte.

### Eckdaten:

Lage: Rodaun, Liesing

Baujahr: 1985, renoviert 1997 und 2006

Gartenfläche: ca. 90 m<sup>2</sup>

Ausrichtung: Süden

- **Erdgeschoss:** Vorraum, Gäste-WC, Diele, offene, voll ausgestattete Küche, Essbereich und helles, großzügiges Wohnzimmer ca. 35m<sup>2</sup> mit Terrassen-/Gartenausgang
- **1. Stock:** Großzügiges Schlafzimmer geräumiger Garderobe ca. 22m<sup>2</sup>, Zimmer (Büro oder Gästezimmer) ca. 13m<sup>2</sup>, Abstellraum, helles Badezimmer mit Fenster, Badewanne, Dusche und WC
- **Dachgeschoss:** Großes Atelier als Kinderzimmer, Hobbyraum oder zusätzlicher Wohnraum geeignet (evtl. teilbar in 2 Zimmer), Badezimmer mit Dusche und Waschbecken
- **Keller:** ca. 30 m<sup>2</sup> mit 2 Lagerräumen in welchen sich auch die Gastherme befindet

**Heizung:** Gas-Etagenheizung, im Wohnzimmer besteht die Möglichkeit einen Kaminofen anzuschließen

**Böden:** Parkett, Fliesen und im Vorraum / Küche / Essbereich Granitboden

**Fenster:** Kunststofffenster mit zusätzlichen Versperrung versehen, elektrische und versperrebare Außenjalousien zur Terrasse und zum Garten

**Garten:** Gemütlicher südseitiger Garten mit Terrasse

**Anschlüsse:** Gas, Kabel-TV, Kanal, Strom, Telefon, Wasser

**Garagenplatz:** Die zum Objekt zugeordnete Garage ist um monatlich 39,62 angemietet

**Sonderausstattung bzw. verbleibendes Inventar:**

- Badezimmer mit Fußbodenheizung und elektrischem Fenster
- Klimaanlage
- Alarmanlage und Sicherheitstüre

Kaufpreis: € 775.000,-

Betriebskosten: € 432,19,- monatlich inklusive Instandhaltungsfond, Verwaltung und Garage.

Heizwärmebedarf: 105,00 kWh/m<sup>2</sup>

Klasse: D

**zuzüglich Kaufnebenkosten**

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 Urkundenerrichters)

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

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](mailto: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 <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <2.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <5.500m

Höhere Schule <6.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <1.000m

**Sonstige**

Geldautomat <1.000m  
Bank <1.000m  
Post <1.000m  
Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <3.500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <1.500m  
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap