

**4 Zimmer | KFZ - Stellplatz | Großer Garten | Badeteich
fußläufig | Neubau | Nahe Bahnhof Laxenburg |
Loggia/Balkon**



Garten

Objektnummer: 1404

Eine Immobilie von vianon immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Leopold Figl-Straße 5
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2361 Laxenburg
Baujahr:	1971
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	86,09 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Stellplätze:	1
Garten:	74,67 m ²
Keller:	6,20 m ²
Heizwärmebedarf:	B 32,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,95
Kaufpreis:	299.800,00 €
Betriebskosten:	240,29 €
Heizkosten:	134,50 €
USt.:	50,93 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



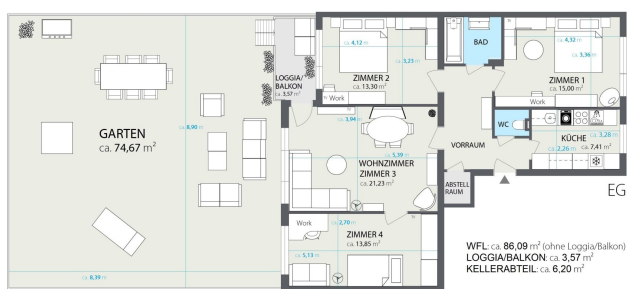


- viason immobilien
- Nr. 1 in Wien 2025
- Laut Makler-Empfehlung.at

Wir **VERKAUFEN** gerne auch Ihre Immobilie!



viason
IMMOBILIEN



Raumhöhe Zimmer ca. 2,60 m - 2,63 m

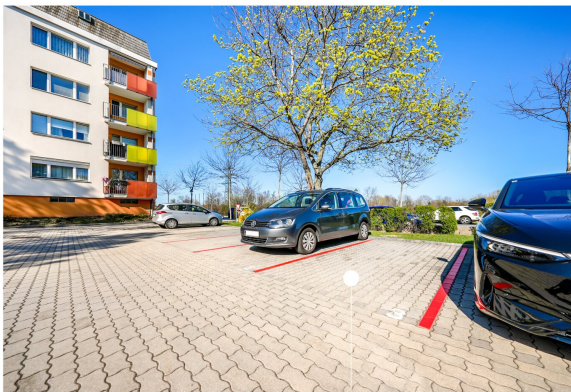
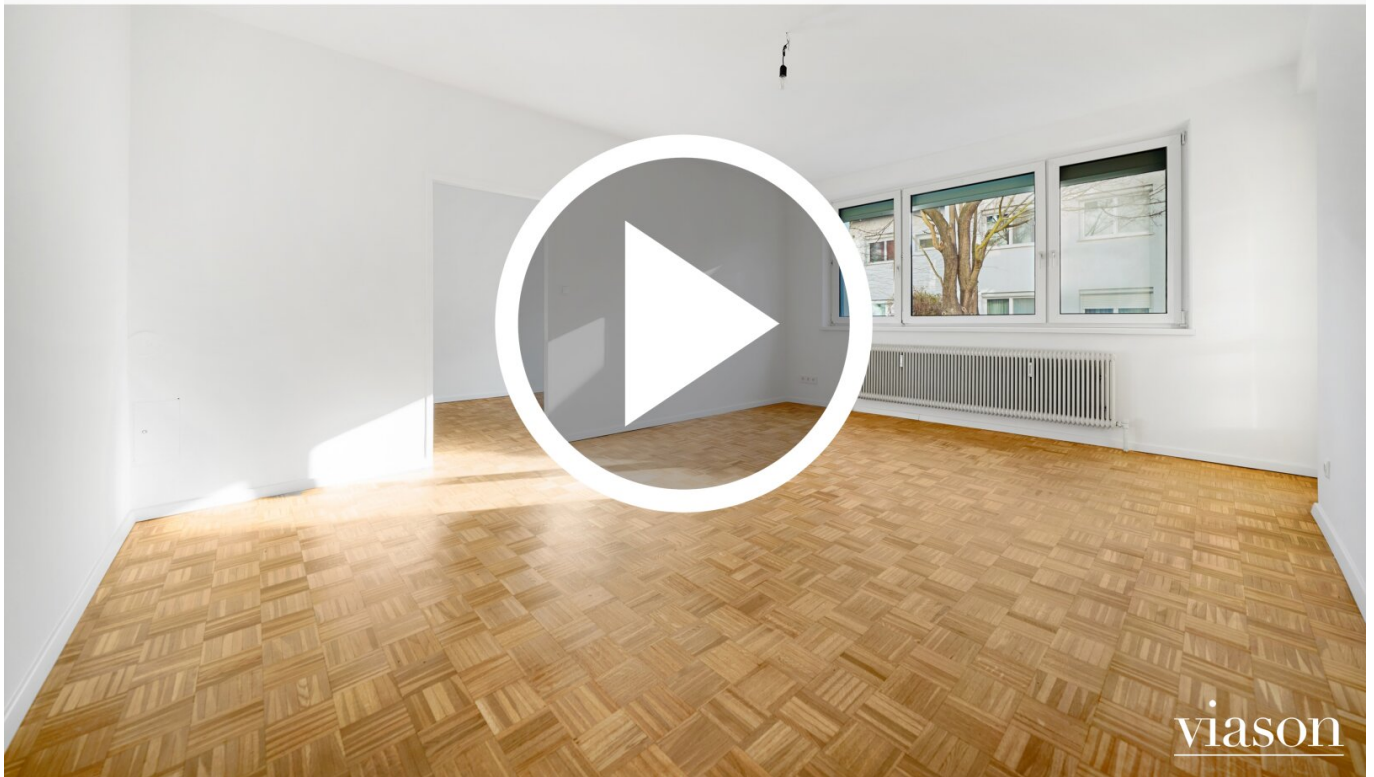
LEOPOLD FIGL STRASSE 5 - 2361 LAXENBURG

Die im 2D + 3D Grundriss (kein Verkaufsplan!) abgebildeten Möbel sind **nicht inkludiert** (nur symbolhaft, nicht maßstabsgetreu und nicht Vertragsinhalt). Keine Küche vorhanden.

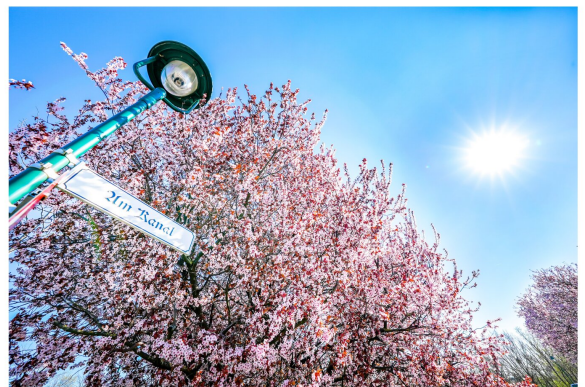
Die Küchenanschlüsse weichen von der Skizze ab und müssen je nach Verortung und Ausführung der Küche vom Käufer selbst hergestellt werden.



VIDEO Besichtigung 24/7 – siehe Link im Text.



KFZ-Stellplatz Nr. 3 im Freien



Zum Wiener Neustädter Kanal nur einige Meter entfernt...
Spazieren, laufen und die Sonne genießen...



Spazieren, laufen und die Sonne genießen...
Wiener Neustädter Kanal...führt zum Badeteich...



Der **Badeteich** Laxenburg ist **nur 900 m** entfernt = ca. **12 min** fußläufig...
Der nächste *Sommer* kann kommen....
5 min mit dem Rad...



Apartment



Spazieren, laufen am
Wiener Neustädterkanal



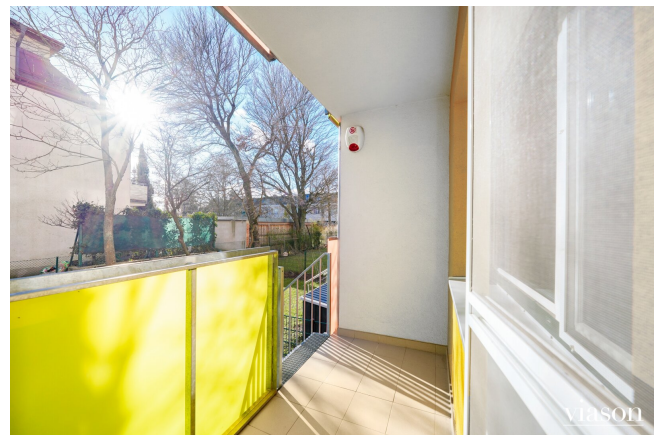
Der Badeteich Laxenburg ist **nur 900m**
entfernt oder **12 min** fußläufig...
...der *Sommer* kann kommen...
5 min mit dem Rad...







Sie wollen Ihre Immobilie **VERKAUFEN**?
Wir machen das für Sie!





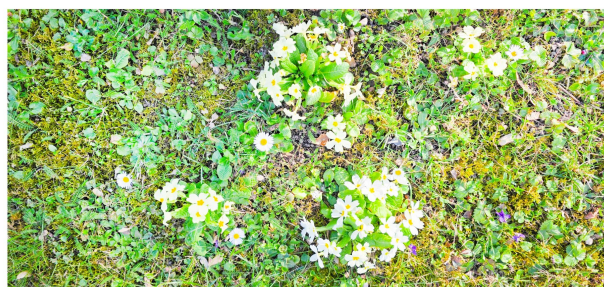


Eigengarten - Garten gehört zur Wohnung mit Zaun





Liegestuhl raus und genießen Sie die Sonne in Ihrem Garten...



Der Frühling ist schon "eingezogen" in Ihren Garten und begrüßt Sie jedes Jahr herzlichst aufs Neue...



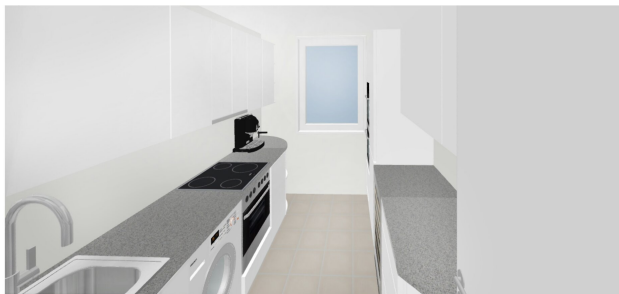
hier haben sie vom Wohnzimmer aus alles im Überblick
in Ihrem Garten...



Stufen zum Garten







Unverbindlicher Kücheneinrichtungsvorschlag



Unverbindlicher Kücheneinrichtungsvorschlag



Unverbindlicher Kücheneinrichtungsvorschlag



Unverbindlicher Kücheneinrichtungsvorschlag





Abstellraum in der Wohnung





viason



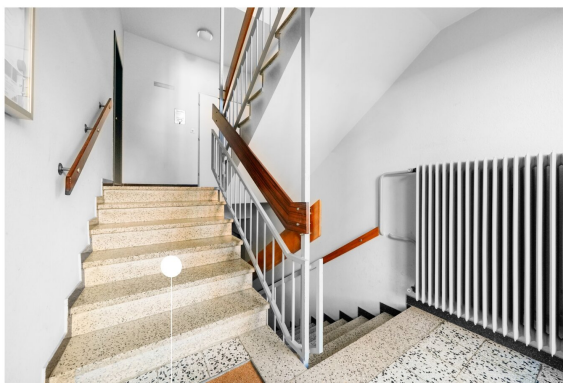
Platz für WC Rollen
etc. über dem WC



Sicherungskasten



Anschlussmöglichkeit
Handwaschbecken
im WC



6 Stufen zur Wohnung

Was sagt der **Wohnungseigentumsvertrag** zu folgenden Themen:

Nutzung der Wohnung als Büro, Arztpraxis etc.

Die Parteien vereinbaren, dass die als Wohnung gewohnten Wohnungseigentumsobjekte im Rahmen der baulichen Vorschriften auch als Büro bzw. Arztpraxis oder sonst für Berufs-, die Mitbewerke in Wohnungen angelegt werden, verwendet werden dürfen. Übertragungen durch Publikumsverkehr sind ferner zu vermeiden und sind daher grundsätzlich Veräußerungsmöglichkeiten der entstehenden und baulichen Standards einzufügen. Die Vertragsparteien halten dies verbindlich für, dass im gegenseitlichen Sinne der Bereich von Werk, welcher Glücksspielen, Einnahmestellen und -einrichtungen sowie von Geschäften, Cafés und Restaurants (insbesondere Bier und Überfahrt) jeglicher Art nicht gestattet ist.

Gartenordnung Haustiere, Grillen, Pflanzen...

d) Das Mitben des Grundstückes ist an Tiere- und Feuerschutz nicht gestattet. Das Gellies ist nur mittels Elektro- bzw. Gasgrillgerät gestattet.

f) Bei Hausieren ist darauf zu achten, dass diese den jeweiligen eigenen Gartenbereich nicht verlassen.

k) Wohnungseigentümer von Objekten mit Eigentümern haben darauf zu achten, dass der Bereich mit einer Höhe von 2,5 m erreicht, um keine Beeinträchtigung anderer Wohnungen durch zu geringen Lichteinfall entstehen zu lassen. Auf Verlangen eines anderen Wohnungseigentümers ist ein darüber hinausgehender Bereich auf Kosten des jeweiligen Wohnungseigentümers des Eigentümers entsprechend zu liefern.

Klimaanlagen

g) Die Achtung von Stellungsrichtlinie und Klimaanlagen an Dach ist gestattet, diese dürfen jedoch von der Straße aus nicht sichtbar sein. Weiter erklären die Vertragsparteien für Unvermeidlich, dass bei Wohnungen mit Aufstellflächen für die Installation von Klimaanlagen ein Durchbruch durch die Außenwand vorgenommen werden darf, wobei das äußere Erscheinungsbild der Fassade nicht beeinträchtigt werden darf und Außenwände schädigt aufzufallen bzw. zu vermeiden sind. Außenwände dürfen einen Einbaupiegel von max. 10% nicht überschreiten.



Sie überlegen Ihre Wohnung zu verkaufen?

WIR MACHEN DAS *FÜR SIE.*

viason.at

viason

viason
IMMOBILIEN

WIR SIND DER IDEALE PARTNER,
wenn Sie Ihre Immobilie verkaufen wollen.

- » Kaufpreisbestimmung Ihrer Immobilie
- » Grundriss in 2D & 3D
- » Top FOTOS & Wohnungs-VIDEO schaffen mehr Aufmerksamkeit
- » Kundenkorespondenz & Besichtigungen mit den Interessenten
- » Präsentation Ihrer Immobilie auf Premium-Immobilienplattformen
- » Jeden Freitag Feedback über Anfragen & Besichtigungen

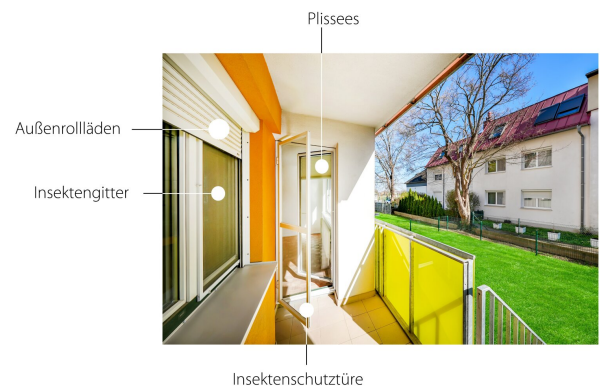
Sie sollten beim
Verkauf einer Immobilie
an viele Dinge denken.

WIR MACHEN DAS FÜR SIE!
MAG. MARTIN ZAHNEL & PIA SCHNEIDER

Sie sind

www.viason.at | office@viason.at | +43 1 26 309 25 330
Goldenes Quartier | Tuchlauben 7a | 1010 Wien

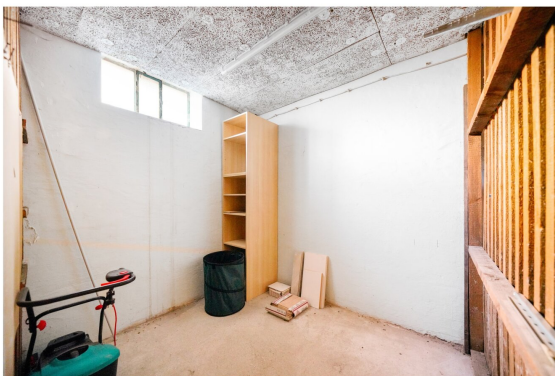
viason



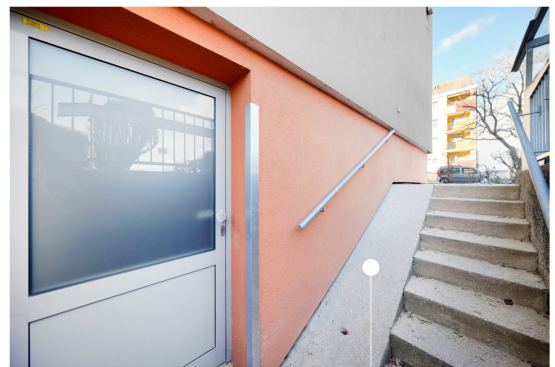


Luftschutzbunker

Wird derzeit als Kinderspielraum genutzt



Großes Kellerabteil mit ca. **6,20 m²**
Fenster - Lampe - Steckdose



Rampe zum Fahrradraum



Fahrradraum



Alarmanlage



Bushaltestelle direkt vor dem Haus
Busse 329, 217, 216, 215, 210, 200

Beispiel: Bus 329 Unterwaltersdorf Don Bosco-Gymnasium
Oder Wien Hauptbahnhof, Mödling Bahnhof, Mödling HTL



Stellplatz **Nr. 3** im Freien





- viason immobilien
- Nr. 1 in Wien 2025
- Laut Makler-Empfehlung.at

Wir **VERKAUFEN** gerne auch Ihre Immobilie!



viason
IMMOBILIEN

Was sagt der **Wohnungseigentumsvertrag** zu folgenden Themen:

Nutzung der Wohnung als Büro, Arztpraxis etc.

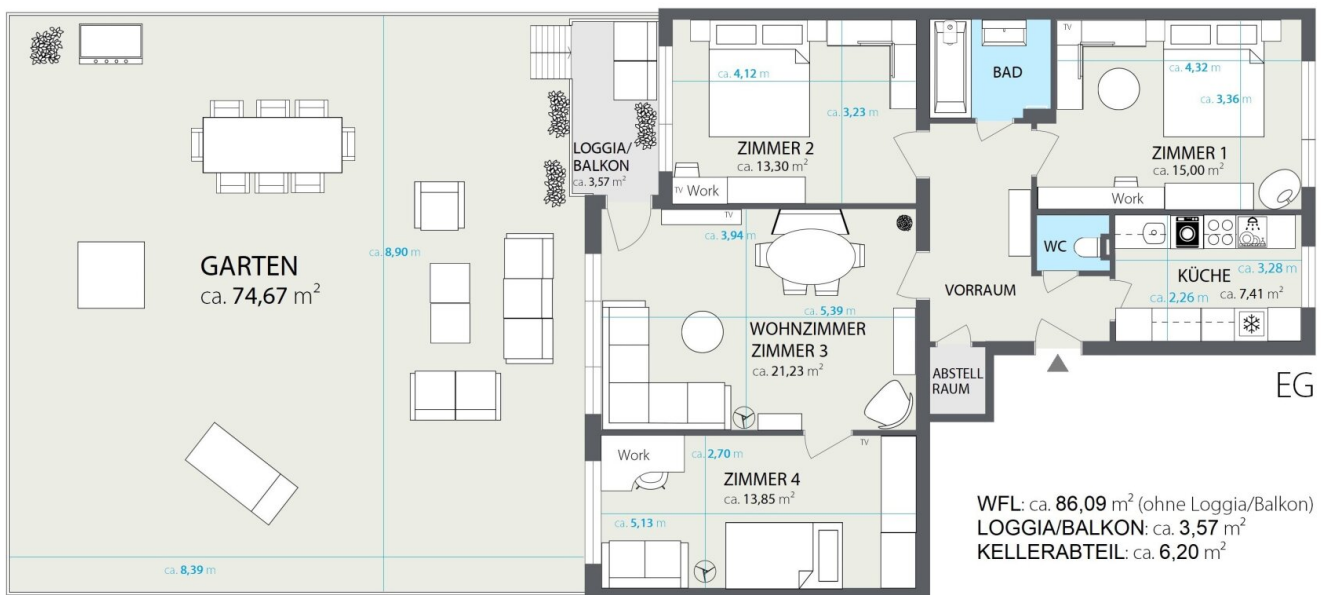
Die Parteien vereinbaren, dass die als Wohnung gewidmeten Wohnungseigentumsobjekte im Rahmen der baurechtlichen Vorschriften auch als Büro bzw Arztpraxis oder sonst für Berufe, die üblicherweise in Wohnungen ausgetübt werden, verwendet werden dürfen. Störungen durch Publikumsverkehr sind tunlichst zu vermeiden und sind daher hinsichtlich Geschäftsöffnungszeiten die ortsüblichen und branchenüblichen Standards einzuhalten. Die Vertragsparteien halten einvernehmlich fest, dass im gegenständlichen Haus der Betrieb von Wett- und/oder Glücksspielen, Erotik(sex)shops und –etablisements sowie von Gaststätten, Cafes und Nachtlokalen (insbesondere Bar und Diskothek) jeglicher Art nicht gestattet ist.

Gartenordnung Haustiere, Grillen, Pflanzen...

- d) Das Mähen der Grünflächen ist an Sonn- und Feiertagen nicht gestattet. Das Grillen ist nur mittels Elektro- bzw. Gasgrillgerät gestattet.
- f) Bei Haustieren ist darauf zu achten, dass diese den jeweiligen eigenen Gartenbereich nicht verlassen.
- h) Wohnungseigentümer von Objekten mit Eigengärten haben darauf zu achten, dass der Bewuchs max. eine Höhe von 2,5 m erreicht, um keine Beeinträchtigung anderer Wohnungen durch zu geringen Lichteinfall entstehen zu lassen. Auf Verlangen eines anderen Wohnungseigentümers ist ein darüber hinausgehender Bewuchs auf Kosten des jeweiligen Wohnungseigentümers des Eigengartens entsprechend zu kürzen.

Klimaanlagen

- 4) Die Anbringung von Satellitenschüsseln und Klimaanlagen am Dach ist gestattet, diese dürfen jedoch von der Straße aus nicht sichtbar sein. Weiters erklären die Miteigentümer ihr Einverständnis, dass bei Wohnungen mit Außenflächen für die Installation von Klimaanlagen ein Durchbruch durch die Außenmauer vorgenommen werden darf, wobei das äußere Erscheinungsbild des Hauses nicht beeinträchtigt werden darf und Außengeräte sightgeschützt aufzustellen bzw. zu montieren sind. Außengeräte dürfen einen Geräuschpegel von max. 50db nicht überschreiten.



Raumhöhe Zimmer ca. 2,60 m - 2,63 m

LEOPOLD FIGL STRASSE 5 - 2361 LAXENBURG

Die im 2D + 3D Grundriss (kein Verkaufsplan!) abgebildeten Möbel sind **nicht inkludiert** (nur symbolhaft, nicht maßstabsgetreu und nicht Vertragsinhalt. Keine Küche vorhanden.

Die Küchenanschlüsse weichen von der Skizze anbei ab und müssen je nach Verortung und Ausführung der Küche vom Käufer selbst hergestellt werden.







Apartment



Spazieren, laufen am Wiener Neustädterkanal



Der Badeteich Laxenburg ist nur **900m** entfernt oder **12 min** fußläufig...
...der *Sommer* kann kommen...
5 min mit dem Rad...



Sie überlegen Ihre
Wohnung zu verkaufen?

WIR MACHEN DAS *FÜR SIE.*



WIR SIND DER IDEALE PARTNER,
wenn Sie Ihre Immobilie verkaufen wollen.

- Kaufpreisbestimmung Ihrer Immobilie
- Grundriss in 2D & 3D
- Top FOTOS & Wohnungs-VIDEO schaffen mehr Aufmerksamkeit
- Kundenkorrespondenz & Besichtigungen mit den Interessenten
- Präsentation Ihrer Immobilie auf Premium-Immobilienplattformen
- Jeden Freitag Feedback über Anfragen & Besichtigungen



Scan me!

Sie sollten beim
Verkauf einer Immobilie
an viele Dinge denken.

WIR MACHEN DAS FÜR SIE!
MAG. MARTIN ZAHEL & PIA SCHNEITER



Wohnungs
VIDEO



DE | EN

2025 - alle Inserate in DEutscher und
ENglisher Sprache.

www.viason.at/en

NEU

Nr. 1
Makler
laut
Makler-Empfehlung.at



Sie wollen Ihre Immobilie **VERKAUFEN**?

Wir machen das für Sie!



Scan me!



viason.at

Objektbeschreibung

EIGENTUMSWOHNUNG: LEOPOLD FIGL STRASSE 5 | LAXENBURG

GERÄUMIGE 4-ZIMMERWOHNUNG MIT LOGGIA/BALKON & GARTEN

Nahe Badeteich Laxenburg und nahe Bahnhof Laxenburg.

24/7 BESICHTIGEN: Wohnungs **VIDEO** unter:

<https://www.viason.at/wohnungsvideo-viason-immobilien-leopold-figl-strasse-5-2361-laxenburg>

Sie überlegen Ihre Immobilie zu **VERKAUFEN**? Gerne stehen wir Ihnen für einen professionellen Immobilienverkauf zur Verfügung. Unsere Leistungen finden Sie unter:

<https://www.viason.at/leistungen-fuer-verkaeuer>

Sie suchen eine **helle 4-Zimmer-Familienwohnung** mit **Garten** in **Laxenburg**, dann haben sie diese soeben gefunden.

Die **gebrauchte Eigentumswohnung** liegt in einem **Neubau** mit einer **Wärmedämmverbundsystemfassade** im **EG** (6 Stufen sind es im Stiegenhaus von der Haus-Eingangstüre zur Wohnung) verfügt über eine Wohnfläche von ca. **86,09** m², eine Loggia/Balkon von ca. **3,57** m² und einen **Garten** von ca. **74,67** m² (von der Loggia/Balkon führen 6 Stufen in den Garten). Das Gebäude wurde ca. **1971** errichtet, die 3 Schlafzimmer, der Garten und die Loggia/Balkon sind Richtung **Süden** orientiert.

Vom **Vorzimmer** sind das **Badezimmer** mit Wanne, Waschbecken samt Waschbeckenunterbau und Spiegelschrank und Handtuchheizkörper, das separate **WC**, ein

Abstellraum, die **separate Küche mit Fenster**, das **Wohnzimmer** und **3 Schlafzimmer** begehbar. Als Küche können 2 Zimmer der Wohnung genutzt werden (hierfür müsste der Käufer entsprechend die Küchenanschlüsse herstellen). Sollten Sie die Küche im kleineren Raum einbauen wollen, so ist hier bereits ein Wasser- und Abwasseranschluss eingebaut (derzeit der Waschmaschinenanschluss), ein Starkstromanschluss bzw. div. Steckdosen müssten käuferseits noch eingebaut werden. Derzeit ist der größere Raum Richtung Norden als Küche mit allen Anschlüssen ausgeführt, eine Änderung zu einem Schlafzimmer ist möglich. Vom Wohnzimmer ist eine ca. **3,57 m² große Loggia/Balkon** begehbar, von dort führen **6 Stufen** in den **Garten**, der **eingezäunt** ist. Weiters verfügt die Wohnung über eine **Alarmanlage**, **Außenrollläden** (teilweise elektrisch) und eine **eingebaute Garderobe** im Abstellraum.

Mit der Wohnung wird ein großes **Kellerabteil** (ca. **6,20 m²**) mitverkauft (im Kaufpreis inkludiert, wird als Zubehör mitverkauft). Das Kellerabteil weist ein Fenster auf und ist mit einer Steckdose für Strom und zusätzlich mit Licht ausgestattet!

Die Wohnung wird über eine Hauszentralheizung Gas beheizt. Die Wasseraufbereitung im Badezimmer erfolgt über einen Wasserboiler (Strom) mit einem Fassungsvermögen von 100 Liter.

Ein **Gemeinschaftsspielplatz**, eine **Waschküche**, ein **Kinderwagen- und Fahrradraum** stehen zur Nutzung dem Eigentümer zur Verfügung. Im Haus befindet sich auch ein Luftschutzbunker, welcher derzeit als Kinderspielraum genutzt wird. Ebenso ist ein Rohdachboden vorhanden, in welchem derzeit Wäsche aufgehängt wird.

Die Wohnung ist mit dem **Bus 200, Bus 210, Bus 215, Bus 216** (Station Leopold-Figl-Str.) erreichbar. Zum **Bahnhof Laxenburg** sind es ca. 6 Gehminuten (2 Radminuten), von dort ist der **Wiener Hauptbahnhof** mit der **R95** in ca. 21 Fahrminuten schnell erreichbar. Die Autobahnanbindung Wiener Neudorf ist in ca. 2 Autominuten und die Wiener Stadtgrenze in ca. 8 Autominuten schnell erreicht.

Zur **SCS** sind es nur ca. 6 Autominuten. Div. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Schulen, Apotheke, Kindergarten, Nahversorger liegen in unmittelbarer Umgebung. Ein **Billa- und Hofer-Markt** (Siegfried Marcus Straße) liegen ca. 3 Autominuten entfernt.

Der **Tennisclub Laxenburg** und der **Golfclub Achau** liegen nur wenige Autominuten entfernt. Der **Kaisergarten Laxenburg** (3 Radminuten entfernt), das **Laxenburger Badeteich** (2 Radminuten entfernt) und der **Schloßpark Laxenburg** (ca. 5 Radminuten entfernt) laden zum

Erholen ein. Eine Hundezone in Laxenburg liegt ca. 11 Gehminuten entfernt.

HIGHLIGHTS

- **4-ZIMMER MIT LOGGIA/BALKON & GARTEN**
- **KFZ-STELLPLATZ im Freien**
- **SÜDSEITIGER GROSSER GARTEN**
- **NAHE LAXENBURGER BADETEICH**
- **WÄRMEDÄMMVERBUNDSYSTEMFASSADE**
- **SPIELPLATZ & KINDERWAGEN- U. FAHRRADABSTELLRAUM**
- **GOLFPLÄTZE und TENNISCLUB in der UMGEBUNG**
- **Ca. 6 AUTOMINUTEN zur SCS**
- **VOLKSSCHULE, KINDERGÄRTEN & SCHULEN in der NÄHE**
- **Ca. 8 AUTOMINUTEN zur Stadtgrenze nach WIEN**
- **Ca. 19 AUTOMINUTEN zum FLUGHAFEN SCHWECHAT**
- **CA. 21 FAHRMINUTEN vom BAHNHOF LAXENBURG zum HAUPTBAHNHOF WIEN**

- CA. 5 RADMINUTEN zum NAHERHOLUNGSGEBIET SCHLOSSPARK LAXENBURG

INFOS ZUR WOHNUNG

- **LAGE:** Leopold-Figl-Str. 5, 2361 Laxenburg
- **NEUBAU:** Ja – Baujahr ca. 1971
- **KAUFPREIS WOHNUNG:** EUR 299.800,-
- **KAUFPREIS KFZ-ABSTELLPLATZ IM FREIEN:** EUR 15.200,-
- **ZIMMER:** 4 + 1 Küche
- **GESCHOSS:** EG – vom Hauseingang zur Wohnung sind es 6 Stufen
- **LIFT:** Nein
- **WOHNFLÄCHE** (ohne Garten und ohne Loggia/Balkon): ca. **86,09** m²
- **LOGGIA/BALKON:** ca. **3,57** m² (= Loggia ca. 2,81 m², Balkon ca. 0,76 m²)
- **GARTEN:** ca. **74,67** m² - der Garten ist eingezäunt

- **WC:** Ja – separat mit Schrankverbau und Spiegel (diese werden mit der Wohnung mitverkauft und sind im Kaufpreis inkludiert)
- **BADEZIMMER:** Ja – mit Badewanne, Waschtisch, Waschtischunterbau, Handtuchheizkörper, Spiegelschrank. Im Badezimmer befindet sich ein Warmwasserboiler (100 L) für die Warmwasseraufbereitung.
- **ABSTELLRAUM:** Ja – mit Einbauschränken, diese werden mit der Wohnung mitverkauft und sind im Kaufpreis inkludiert
- **HOHE RAUMHÖHEN DER ZIMMER:** ca. **2,60** m bis **2,63** m
- **AUSRICHTUNG:** Garten Südausrichtung / Küche Norden
- **KÜCHENANSCHLÜSSE:** Teilweise Ja
- **KÜCHE:** Nein – das größere Nord-Zimmer wurde von einem Schlafzimmer auf eine Küche umgebaut. Dieses Zimmer könnte auch als Schlafzimmer genutzt werden.
- **DIE EHEMALIGE KÜCHE:** Hier befinden sich momentan der Waschmaschinenanschluss und Einbauschränke, dieser Raum wurde als Wirtschaftsraum/ begehbare Kleiderschrank genutzt. Ein Umbau als Küche ist möglich, einzig die Anschlüsse müssten noch käuferseits angepasst werden. Die Einbauschränke werden mit der Wohnung mitverkauft und sind im Kaufpreis inkludiert.
- **WASCHMASCHINENANSCHLUSS:** Ja – in der ehemaligen Küche
- **WASCHKÜCHE:** Ja
- **FENSTER:** Kunststoff
- **HEIZUNG:** Hauszentralheizung Gas (Warmwasseraufbereitung im Badezimmer mit

Wasserboiler = Strom)

- **BÖDEN:** Parkettboden und Fliesen
- **KABELANSCHLUSS:** Ja
- **BESCHATTUNG:** Ja – Außenrollläden, teilweise elektrisch
- **ALARMANLAGE:** Ja
- **ALLGEMEINER SPIELPLATZ:** Ja
- **KINDERWAGEN- u. FAHRRADABSTELLRAUM:** Ja
- **KELLERABTEIL:** Ja – ca. **6,20** m² (Zubehör) inkl. Beleuchtung, Fenster und Steckdose
- **EINKAUFSMÖGLICHKEITEN:** Zur SCS sind es nur ca. 6 Autominuten. Div. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Schulen, Apotheke, Kindergarten, Nahversorger liegen in unmittelbarer Umgebung. Ein Billa- und Hofer-Markt (Siegfried Marcus Straße) liegen ca. 3 Autominuten entfernt
- **NAHERHOLUNGSGEBIETE:** Der Tennisclub Laxenburg und der Golfclub Achau liegen nur wenige Autominuten entfernt. Der Kaisergarten Laxenburg (3 Radminuten entfernt), das Laxenburger Badeteich (2 Radminuten entfernt) und der Schloßpark Laxenburg (ca. 5 Radminuten entfernt) laden zum Erholen ein. Eine Hundezone in Laxenburg liegt ca. 11 Gehminuten entfernt
- **VERKEHRSANBINDUNG:** Die Wohnung ist mit dem Bus 200, Bus 210, Bus 215, Bus 216 (Station Leopold-Figl-Str.) erreichbar. Zum Bahnhof Laxenburg sind es ca. 6 Gehminuten (2 Radminuten), von dort ist der Wiener Hauptbahnhof mit der R95 in ca. 21 Fahrminuten schnell erreichbar. Die Autobahnanbindung Wiener Neudorf ist in ca. 2 Autominuten und die Wiener Stadtgrenze in ca. 8 Autominuten schnell erreicht

- **HWB:** 32 kWh/m²a; **fGEE:** 0,95

- **KLASSE:** B – B

KAUFPREIS & NEBENKOSTEN

- **KAUFPREIS WOHNUNG:** EUR 299.800,-
- **KAUFPREIS KFZ-ABSTELLPLATZ IM FREIEN:** EUR 15.200,-
- **KAUFNEBENKOSTEN:** Grunderwerbssteuer von 3,5 % + Eintragungsgebühr Grundbuch von 1,1 % vom Kaufpreis (**ACHTUNG** es besteht die Möglichkeit sich von der Grundbuchseintragungsgebühr zu befreien, genauere, unverbindliche Informationen finden Sie unter:
<https://www.bmj.gv.at/themen/Fokusthemen/Befreiung-von-der-Grundbuch-Eintragungsgeb%C3%BChr-bei-Erwerb-von-Wohnraum.html>
- **KOSTEN KAUFVERTRAGERRICHTUNG & TREUHANDABWICKLUNG:** Diese trägt der Käufer 1,2 % vom Kaufpreis zzgl. 20 % USt. (exklusive Notarkosten, inkl. ev. Pfandrechtskosten und inkl. Treuhandabwicklung) zzgl. einer Barauslagenpauschale i.d.H.v. € 250,- zzgl. 20 % USt. KaufvertragserrichterIn & TreuhänderIn: Rechtsanwältin Frau Mag. Bettina List, Mariahilfer Str. 62/35, 1070 Wien
- **KÄUFERPROVISION:** 3 % vom Kaufpreis zzgl. 20 % USt.

MONATLICHE KOSTEN WOHNUNG - Stand: 01.01.2025

- **BETRIEBSKOSTEN** netto ca. **EUR 240,29** pro Monat zzgl. 10% USt.
- **HEIZKOSTEN** netto ca. **EUR 134,50** pro Monat zzgl. 20% USt.
- **REPARATURRÜCKLAGE:** ca. **EUR 98,29** pro Monat (brutto für netto = keine USt.)
- **UMSATZSTEUER 10%:** ca. **EUR 24,03** pro Monat
- **UMSATZSTEUER 20%:** ca. **EUR 26,90** pro Monat
- **GESAMT:** brutto **EUR 524,01**

MONATLICHE KOSTEN KFZ-STELLPLATZ Nr. 3 - Stand: 01.01.2025

- **BETRIEBSKOSTEN** netto ca. **EUR 7,56** pro Monat zzgl. 20% USt.
- **REPARATURRÜCKLAGE:** ca. **EUR 5,16** pro Monat (brutto für netto = keine USt.)
- **VERWALTUNGSHONORAR** netto ca. **EUR 5,96** pro Monat zzgl. 20% USt.
- **UMSATZSTEUER 20%:** ca. **EUR 2,70** pro Monat

- **GESAMT:** brutto **EUR 21,38**

Zzgl. **Stromkosten** je nach Verbrauch.

Angesparte Reparaturrücklage **per 31.12.2024** - ca. **EUR 145.000,-**

Der Makler wird als **Doppelmakler** tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <675m

Apotheke <1.025m

Klinik <5.025m

Krankenhaus <4.300m

Kinder & Schulen

Kindergarten <875m

Schule <750m

Höhere Schule <4.550m

Universität <9.325m

Nahversorgung

Supermarkt <975m

Bäckerei <725m

Einkaufszentrum <2.025m

Sonstige

Bank <750m

Geldautomat <750m

Post <925m

Polizei <1.375m

Verkehr

Bus <50m

U-Bahn <6.675m

Bahnhof <375m

Autobahnanschluss <1.175m

Straßenbahn <4.600m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap