

**Optimal aufgeteilte 2-Zimmer Balkonwohnung in
Ebergassing inkl. Neuer Küche mit Geräten und erneuerter
Vaillant Therme**



Objektnummer: 5387/7231

Eine Immobilie von MA.ST Immobilien & Design e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2435 Ebergassing
Baujahr:	1972
Zustand:	Teil_vollsaniert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	69,80 m²
Nutzfläche:	76,00 m²
Gesamtfläche:	76,00 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	B 28,00 kWh / m² * a
Kaufpreis:	165.000,00 €
Betriebskosten:	134,00 €
USt.:	13,40 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

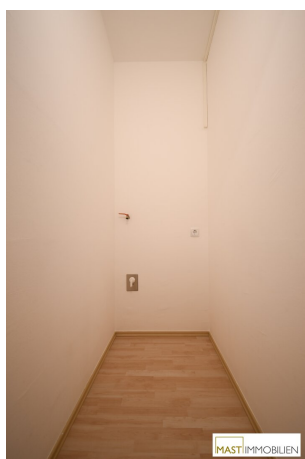
Ihr Ansprechpartner



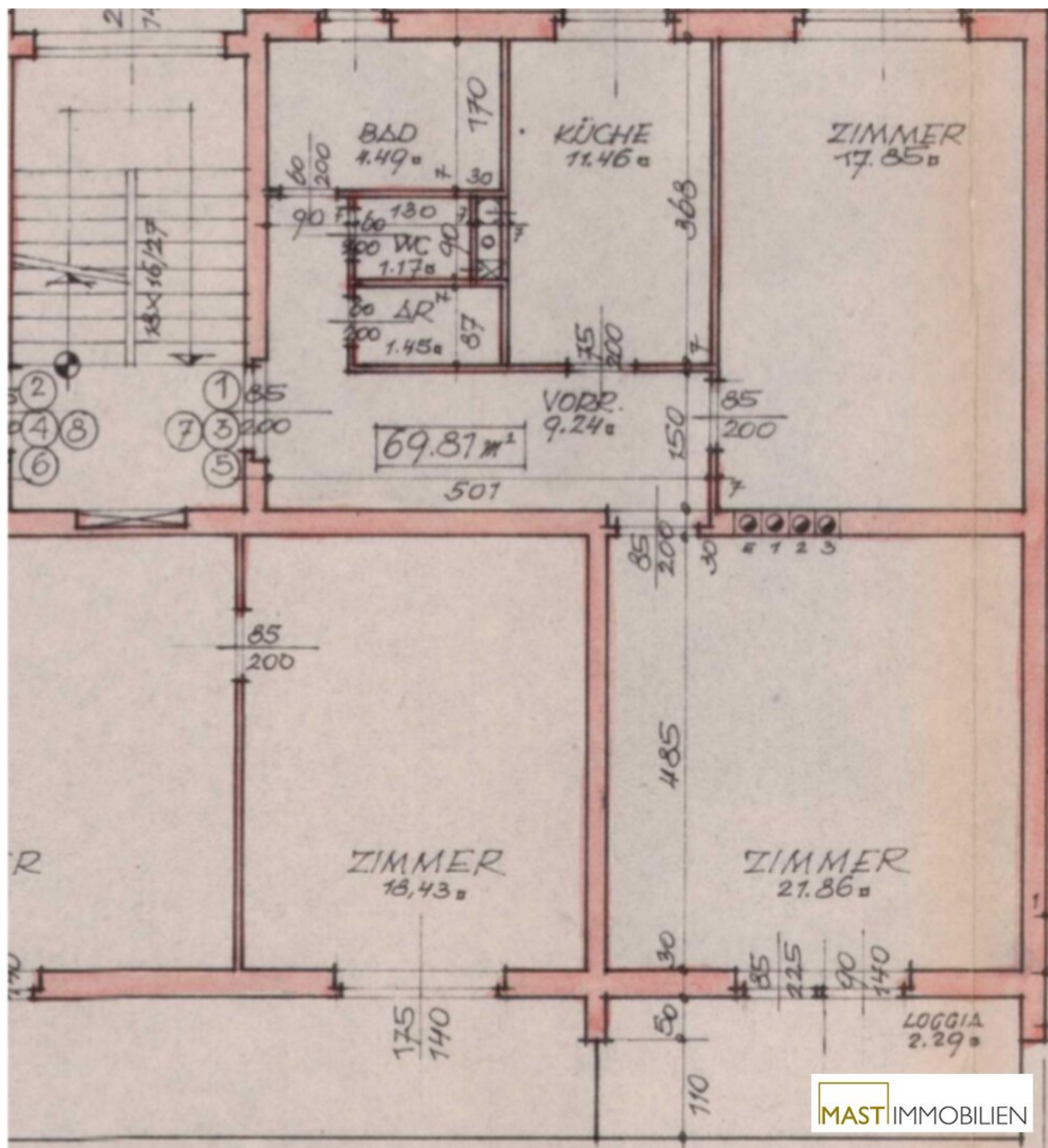
Manuel Daniloglu

MAST Immo GmbH
Rotenturmstraße 12/2/18
1010 Wien









Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt eine sanierte 2 - Zimmer Wohnung inkl. Loggia direkt in Ebergassing.

Die Liegenschaft befindet sich in der Gramatneusiedler Straße 8 und ist technisch als auch optisch in einem sehr gut erhaltenen Zustand.

Highlights der Liegenschaft/Wohnung:

- * *Sanierung der Liegenschaft*
- * *Kunststofffenster*
- * *Vollwärmeschutz*
- * Neue Küche inkl. Geräte
- * Neue Therme der Firma VAILLANT
- * Sanierung der Wohnung (Details im Text)
- * Großzügige Freifläche in Ruhelage
- * XXL Kellerabteil

Raumaufteilung:

Nach Eintritt in die Wohnung gelangen Sie in ein großzügiges Vorzimmer mit ausreichend Platz für Ihre Garderobe, sämtliche Räume sind separat vom Vorraum aus begehbar. Der Abstellraum verfügt über einen WM-Anschluss und bietet auch ausreichend Platz für unsichtbare Gegenstände. Das Badezimmer wurde mit einer neuen Dusche & Waschbecken ausgestattet. Das separat begehbare WC ist nicht saniert da es in einem gepflegten Zustand ist. Die Küche wurde erst vor ca. 2-3 Jahren verbaut, die Warmwasser & Heizungsversorgung erfolgt über eine neue "VAILLANT" Therme und wurde seitens der Mieter jährlich gewartet. Wie auf dem Plan ersichtlich, sehen Sie dass das Schlafzimmer mit einer Fläche von knapp 18 m² sehr groß geschnitten ist. Das Wohnzimmer ist ebenfalls sehr geräumig und verfügt über eine Fläche von ca. 22 m² und bietet direkten Zugang auf die südlich ausgerichtete Freifläche (Loggia).

- Vorzimmer
- Wohnzimmer mit Freiflächenzugang

- Loggia
- Schlafzimmer
- Badezimmer
- sep. WC
- Abstellraum
- Küche

(Küche beinhaltet: Geschirrspüler, Herd, Kochfeld & Kühlschrank)

Sanierungsumfang:

- + Netzen, Spachteln & Ausmalen der gesamten Wohnung**
- + Einbau einer neuen Küche inkl. Geräte**
- + Erneuerung der Fliesen im Bad**
- + Einbau einer neuen Dusche & Waschbecken im Bad**
- + Einbau einer neuen VAILLANT Therme**

Infrastruktur:

Als nächster Nahversorger steht Ihnen eine **Billa** Filiale auf der **Himberger Straße 40** zur Verfügung. Auch kinderfreundlich gibt es ein paar Gehminuten entfernt einen Kinderspielplatz. Der Bahnhof "GRAMATNEUSIEDL" ist knapp 2,5 km entfernt und befördert sie binnen 15min am Wiener Hauptbahnhof.

Kosten:

- Grunderwerbssteuer: 3,5%
- Eintragungsgebühr: 1,1%
- KV Errichtung: ca. 1,5% zzgl. MwSt.
- Maklerhonorar: 3% zzgl. MwSt.

Es wird auf ein wirtschaftliches Nahverhältnis zwischen Abgeber & Immobilienmakler hingewiesen.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <6.000m

Apotheke <500m

Krankenhaus <9.500m

Kinder & Schulen

Kindergarten <500m

Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <3.500m

Einkaufszentrum <6.500m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <3.000m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <2.500m

Autobahnanschluss <9.500m

Flughafen <7.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap