

**Moderne 83m² Neubau-Maisonette mit Eigengarten Nähe
Böhmischer Prater - 1100 Wien**



Objektnummer: 7470

Eine Immobilie von Sitarz & Partner Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Baujahr:	2007
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	82,86 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	2
Garten:	31,92 m ²
Keller:	4,00 m ²
Heizwärmebedarf:	C 58,50 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,27
Kaufpreis:	395.000,00 €
Betriebskosten:	135,89 €
USt.:	16,41 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



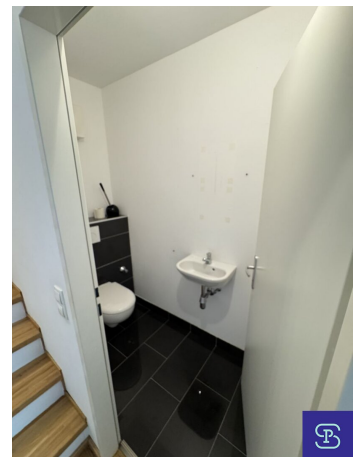
Sitarz & Partner Immobilien GmbH

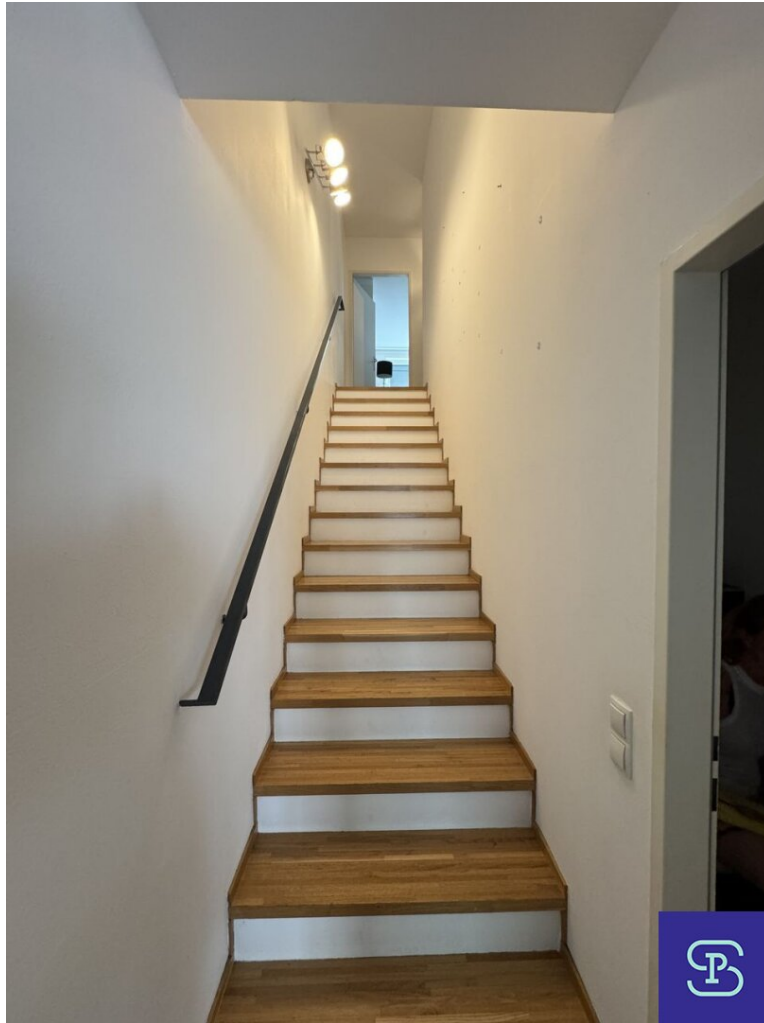
Sitarz & Partner Immobilien GmbH
Kantgasse 1/ 2.OG

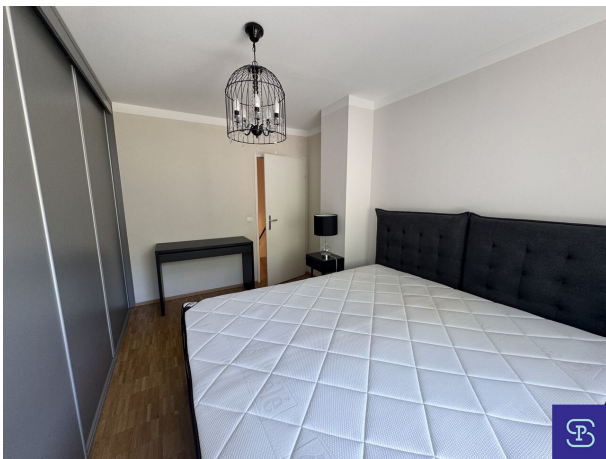


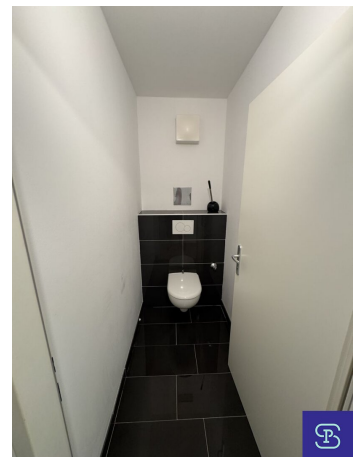


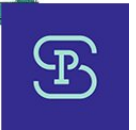
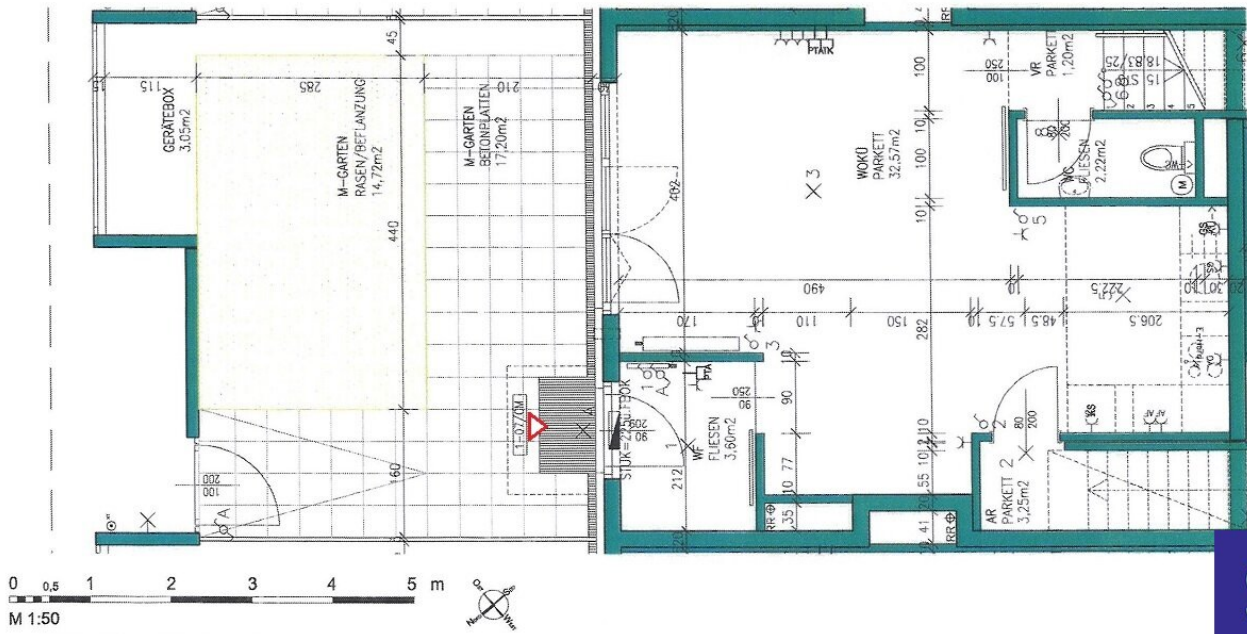
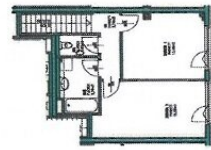
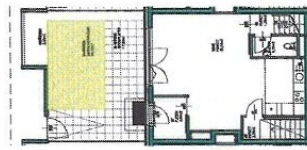


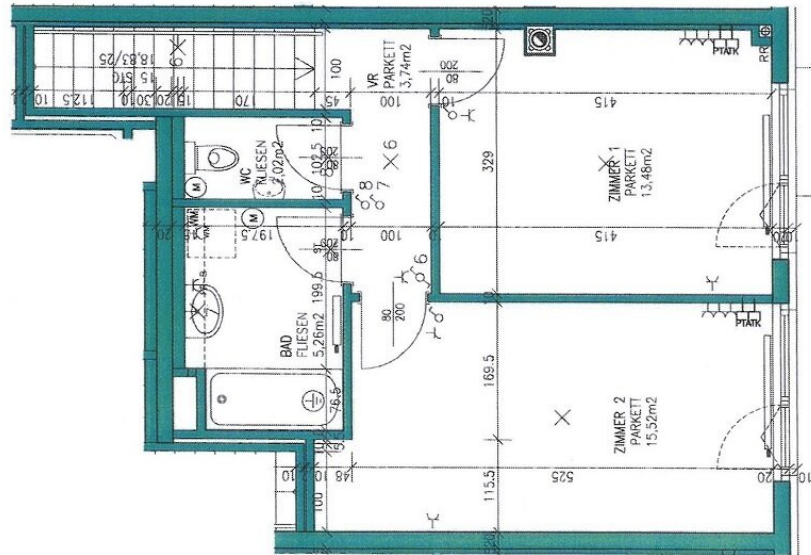
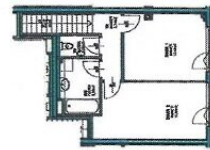
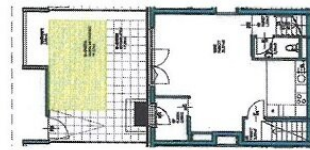












Objektbeschreibung

Ruhige 83m² Garten-Maisonette mit Einbauküche und 3 Zimmern in Grünlage!

Diese schöne Wohnung befindet sich im Erdgeschoß und 1. Stock eines gepflegten Neubaus in der Moselgasse, in unmittelbarer Nähe des Grüngelands Laaer-Wald. Die ruhige Wohnung ist nordost- und südwestseitig ausgerichtet und besteht im EG aus einem großzügigen Wohn- und Essbereich, Küche, Vorraum, WC und Abstellraum sowie einem kl. Eigengarten (ca. 32m²) mit Terrasse. Im 1. Stock befinden sich 2 Zimmer, Badezimmer, Vorraum und WC,.

Ausstattung: Neubauwohnung Bj. 2007 mit hochwertiger Einbauküche inkl. Geräten (NP ca. € 30.000,-), Hauszentralheizung (Fernwärme, Direktverrechnung), Parkettböden, Fenster mit Mehrfachverglasung und Sonnenschutz, Terrasse mit elektr. Pergola, Fliesenbad mit großer, verglaster Dusche, Waschmaschinenanschluss, 2 WC, geräumiges Kellerabteil, Fahrradräume,. Optional können div. Einbauten und Möbel übernommen werden.

1 Tiefgaragenplatz (Eigentum) kann zusätzlich um € 20.000,- erworben werden.

Die gesamte Wohnung befindet sich in einem sehr guten, sofort bezugsbereiten Zustand. Schöne Wohnlage am Ende einer Sackgasse, direkt am Grüngelände Laaer Wald und nur wenige Gehminuten vom Böhmischem Prater entfernt. Gute Infrastruktur durch zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten in nächster Umgebung und öffentliche Verkehrsanbindung durch die Autobuslinien 68A und 68B mit Anbindung zur U1. Das Objekt eignet sich aufgrund der guten Raumaufteilung und der freien Mietzinsgestaltung neben der Eigennutzung auch sehr gut für AnlegerInnen zur Vermietung.

Mit Stichtag 30.6.2025 besteht eine positive Reparaturrücklage in Höhe von € 117.630,32

Die Wohnung wird ab sofort im Wohnungseigentum verkauft!

Kaufpreis € 395.000,-

Garagenplatz optional € 20.000,-

Bk brutto € 180,47

Reparaturrücklage € 91,15

Vermittlungsprovision 3% vom KP zuzügl. 20% USt.

KONTAKT: Anfragen bitte nur per Email-Anfragefunktion! Keine telefonische Terminvergabe!

**Besuchen Sie für unsere weiteren Angebote bitte auch unsere
Homepage: www.sitarz.at**

Der Käufer zahlt im Erfolgsfall an die Firma Sitarz & Partner Immobilien GmbH eine Maklerprovision in Höhe von 3% des Kaufpreises zzgl. 20% Ust. Die Provision errechnet sich aus dem beurkundeten Kaufpreis. Ausdrücklich vereinbart wird dieser Provisionsanspruch in gleicher Höhe auch für die in § 15 MaklerG vorgesehenen Fälle (Unterlassung eines notwendigen Rechtsaktes wider Treu und Glauben, Abschluss eines zweckgleichen Geschäftes, Abschluss mit einem Dritten aufgrund der Weitergabe der Abschlussmöglichkeit, Ausübung eines Vorkaufs-, Wiederkaufs- oder Eintrittsrechtes). Wir halten fest, dass Ihnen dieses Objekt erstmals durch unsere Tätigkeit als Immobilienmakler bekannt wurde. Falls Ihnen dieses Objekt bereits als verkauf- oder vermietbar bekannt ist, ersuchen wir innerhalb von 3 Werktagen um Ihre schriftliche Nachricht, ansonsten gilt die Provisionsregelung als vereinbart. Bei den Größen und Ertragsangaben handelt es sich um die von Abgeber/in (Eigentümer/in bzw. Hausverwaltung) zur Verfügung gestellten Informationen. Die Angaben wurden von uns kontrolliert, eine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Letztstand müssen wir allerdings ausschließen. Es wird darauf hingewiesen, dass zwischen dem Abgeber und dem Immobilienmakler ein wirtschaftliches bzw. familiäres Nahverhältnis besteht und der Immobilienmakler auch für diesen tätig ist (Doppelmakler).

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 <1.000m
Apotheke <500m
Klinik <1.500m
Krankenhaus <3.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <1.000m
Universität <1.000m
Höhere Schule <3.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap