

360° TOUR // GARTEN-WOHNUNG nahe KAASGRABEN



westseitige Terrasse & Garten

Objektnummer: 18320

Eine Immobilie von KALANDRA Immobilien Robert Kalandra e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	1996
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	140,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Garten:	232,00 m ²
Keller:	20,70 m ²
Heizwärmebedarf:	C 73,30 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,49
Kaufpreis:	1.250.000,00 €
Betriebskosten:	400,76 €
USt.:	40,08 €
Provisionsangabe:	

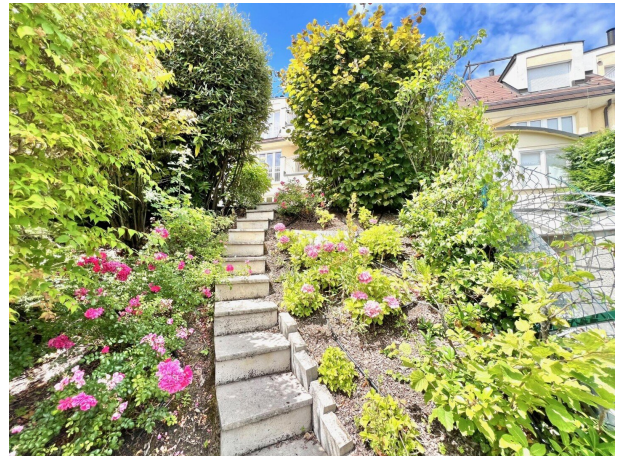
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

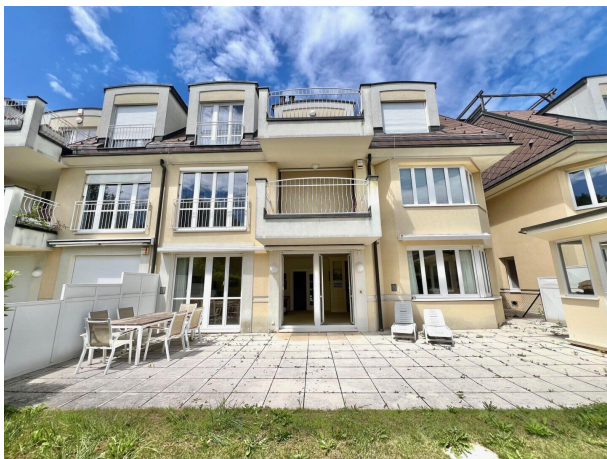
Ihr Ansprechpartner



Mag. Robin Kalandra

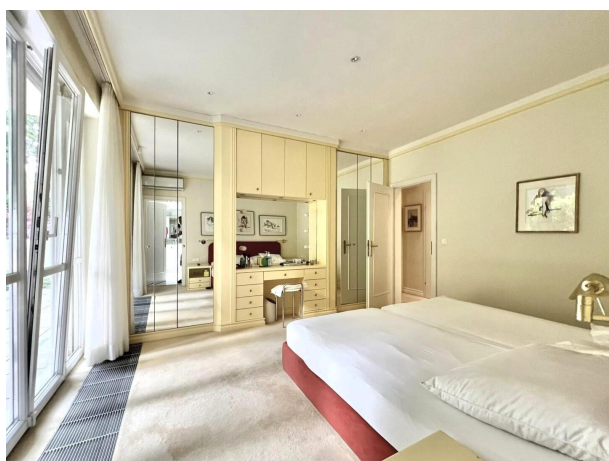
KALANDRA Immobilien Robert Kalandra e.U.
Franz Josefs Kai 33 /6







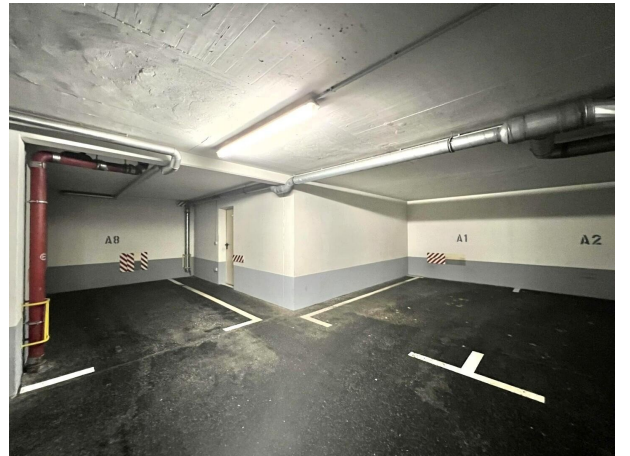
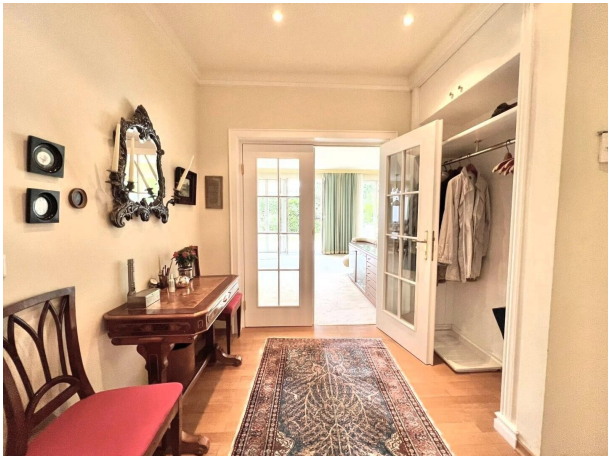














Objektbeschreibung

NEUBAU-EIGENTUMSWOHNUNG mit EIGENGARTEN am KAASGRABEN

Diese moderne 3-Zimmer Eigentumswohnung ist im Erdgeschoß eines Neubaugebäudes (ca. BJ 1996) mit rund 140m² Wohnnutzfläche und ca. 30m² Terrassenfläche sowie ca. 304m² Eigengarten steht zum Verkauf.

Fläche: Wohnung ca. 139,28 m²

Garten-Terrasse ca. 111,60 m²

Garten-Teilfläche ca. 151,32 m²

Nebengebäude (auf der Terrasse) ca. 4,92 m²

Abstellraum A/7 ca. 20,70 m²

Einlagerraum A/2 ca. 2,89 m²

Garagenplatz A/1 ca. 24,87 m²

Garagenplatz A/8 ca. 24,87 m²

Die beiden Garagenplätze sowie Abstellraum und Einlagerraum befinden sich auf der Straßenebene. Mit dem Aufzug gelangt man in das nächste Geschoß, auf dem sich die Wohnung mit Terrasse und Garten befinden.

Derzeit werden von der Hausverwaltung monatlich vorgeschrieben:

Betriebskosten: Euro 363,48

Rücklage: Euro 149,12

Netto gesamt: Euro 512,60

10% USt. Euro 36,35

Summe: Euro 548,95

Raumaufteilung:

Entree, geräumiges Vorzimmer (ca. 15m²), ein ca. 50m² großes Wohn- & Eßzimmer mit offen gestalteter Wohnküche mit Speis und Ausgang auf eine süd-ostseitige Terrasse, übergehend in den ca. 304m² großen Eigengarten, ein Schlafzimmer (ca. 15m²) mit begehbare Garderobe und anschließendes Badezimmer mit Walk-in Dusche, Doppelwaschtisch, Sauna und WC, ein Schlaf-/ Arbeitszimmer (ca. 23m²) mit direktem Gartenzugang, separates Duschbad mit WC, Abstell-/ Wirtschaftsraum.

Ausstattung:

- in den Wohnräumen durchgehend Teppichboden (auf Estrich verlegt)
- Sanitärräume weiß verflies
- hochwertige Einbauküche

- Sicherheitseingangstüre & Alarmanlage
- Lift
- Klimatisierung
- Gas-Etagenheizung

Das Haus verfügt über einen Personenaufzug und eine hauseigene Tiefgarage. Zwei Garagenplätze sind der Wohnung zugeordnet und im Kaufpreis bereits inkludiert.

Das Objekt befindet sich in einer der besten Lagen Wiens im 19. Gemeindebezirk, welcher durch seine Grünruhelage besonders beliebt ist. Die Wiener Innenstadt ist in 20 min. mit dem Auto erreichbar. Die Straßenbahnlinie 38 oder der Bus 39A verbinden in die Stadt oder zur U Bahn.

Derzeit werden folgende Kosten monatlich vorgeschrieben:

Betriebskosten: Euro 400,76

Rücklage: Euro 186,40

Netto gesamt: Euro 587,16

10% USt. Euro 40,08

Summe: Euro 627,24

Rücklagenstand per 12/ 2023: Euro 42.060,00

360° Tour:

<https://360.kalandra.at/view/fullscreen/id/VZYNL>

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <2.500m

Sonstige

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <2.500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap