

**Super 3-Zimmer-Verlassenschaftswohnung mit Loggia in
Neuwaldegg – Kaufpreis: nur EUR 399.000,-- !!!**



Objektnummer: 6451/138

Eine Immobilie von WV Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1170 Wien,Hernals
Baujahr:	1974
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	83,81 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 65,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,86
Kaufpreis:	399.000,00 €
Betriebskosten:	155,78 €
Heizkosten:	133,80 €
USt.:	38,03 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Kristian ZIMMERMANN

WV Immobilien GmbH
Tuchlauben 11/2/13-14

A-1010 Wien

T +43 1 5332619 0
H +43 664 5308432
F +43 1 5353955

Gerne stehe ich Ihnen
Verfügung.



termin zur



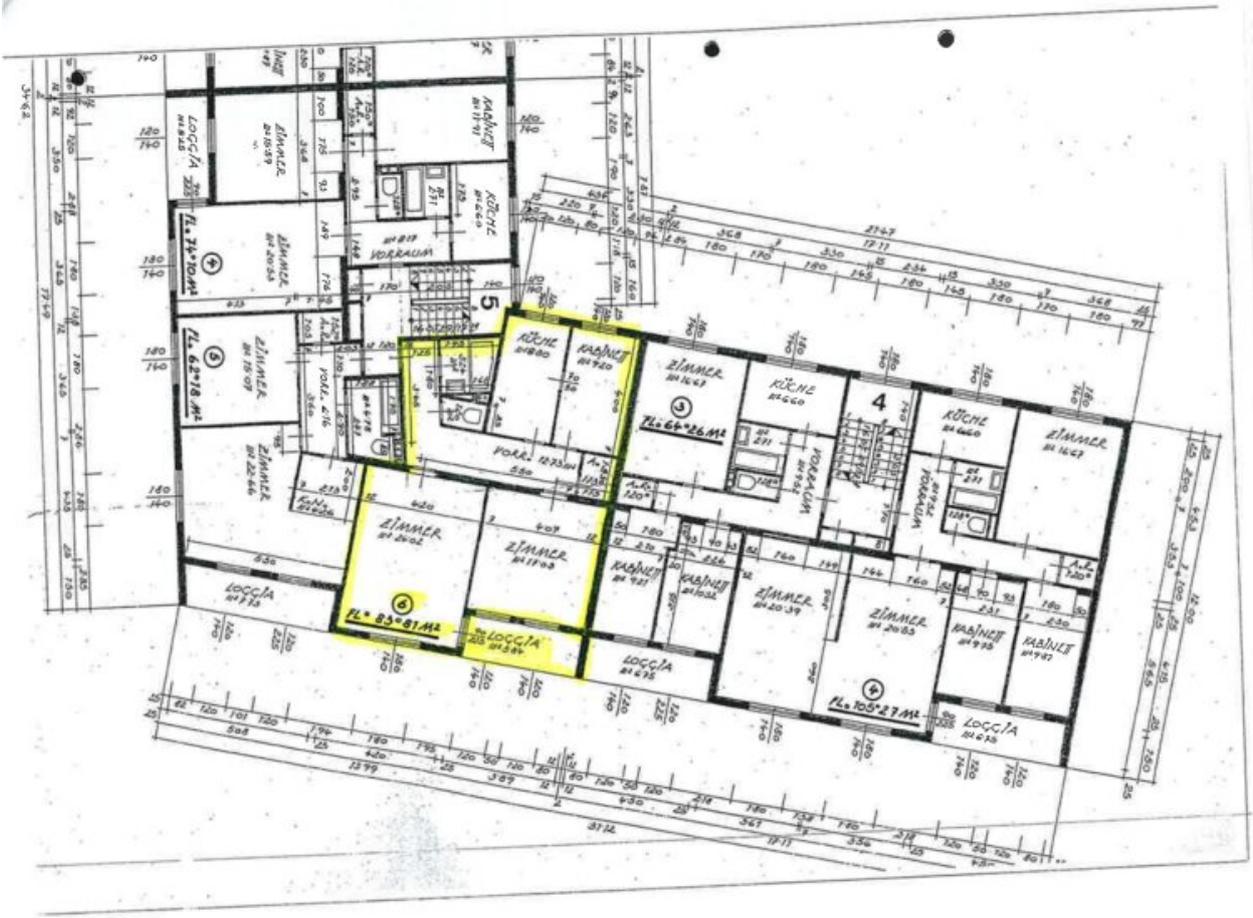












Objektbeschreibung

Objektinformation:

Objekttyp: Eigentumswohnung

Baujahr: rund 1974

Bautyp: Neubau

Lage: absolute Grünruhelage mit Waldblick in Neuwaldegg (A-1170 Wien)

Wohnfläche: rund 83,81 m² (inklusive Loggia mit rund 5,84 m² und zuzüglich Kellerabteil)

Zimmeranzahl: 3 (plus Nebenräume)

Anschlüsse: Strom, Wasser und Kanal sowie Telefon und Internet

Heizung: Gaszentralheizung

Zustand: gepflegt

Inventar: vollmöbliert (inklusive der Einbauküche mit allen eingebauten Elektrogeräten)

Objektbeschreibung:

Super 3-Zimmer-Verlassenschaftswohnung mit Loggia in absoluter Grünruhelage mit schönem Waldblick in Neuwaldegg (A-1170 Wien) zu verkaufen.

Ausstattung:

Super 3-Zimmer-Verlassenschaftswohnung mit Loggia und Wärmeschutzfassade, zweiglasige Kunststoffisolierglasfenster samt Innenjalousien sowie gepflegten Fliesen-, Linoleum und Teppichböden.

Das vorhandene Inventar bzw. Vollmöblierung (inklusive Einbauküche mit allen eingebauten Elektrogeräten: Abwasch, Cerankochfeld, Backofen, Dunstabzug, Geschirrspüler, Mikrowelle sowie Kühl- und Tiefkühlschrank!) der gegenständlichen Eigentumswohnung ist ebenfalls bereits im Kaufpreis enthalten.

Darüber hinaus verfügt die gegenständliche Immobilie über:

- Wärmeschutzfassade;
- Kunststoffisoliertglasfenster (2-fach) samt Innenjalousien;
- Vollmöblierung (inklusive Einbauküche mit allen eingebauten Elektrogeräten);
- große Loggia mit Waldblick;
- schöner riesiger Gemeinschaftsgarten;
- (Gemeinschafts-) Schwimmbecken (halbjährig);
- (Gemeinschafts-) Sauna (ganzjährig);
- trockenes Kellerabteil;
- Waschküche;
- Trockenraum;
- Kfz-Garagenabstellplätze (anmietbar um monatlich brutto EUR 60,30!).

Raumaufteilung:

1 Vorraum, 1 (Einbau-) Küche (samt allen eingebauten Elektrogeräten), 1 Wohnzimmer (mit Ausgang auf die Loggia mit Waldblick!), 1 Schlafzimmer, 1 Kinderzimmer bzw. Stüberl, 1 Abstellraum, 1 Bad (Wanne, Waschtisch und Waschmaschine) sowie 1 separate Toilette.

Lage:

Die gegenständliche Verlassenschaftswohnung liegt in absoluter Grünruhelage mit Waldblick in Neuwaldegg (A-1170 Wien).

Rasche Erreichbarkeit sämtlicher Nahversorgungseinrichtungen (Lebensmittelgeschäfte, etc.) mit unkomplizierter Bus- (42A und 44A), Straßenbahn- (2 und 43) und S-Schnellbahn-Verbindung (Bahnhof Hernals: S45).

Mit dem Auto ist man in rund 20 Minuten (10 Kilometer) in der Wiener Innenstadt.

Energieausweis:

HWB (Heizwärmebedarf): 65 (kWh/m²/Jahr)

HWB-Energieklasse: C

fGEE (Gesamtenergieeffizienzfaktor): 1,86

fGEE-Energieklasse: D

Sonstiges:

Betriebskosten: monatlich rund EUR 413,35 (inklusive Wasser, Heizung und Instandhaltungsrücklage)!

Reparaturfondsrücklage: + EUR 117.910,85 per 31.12.2023

Verfügbarkeit: sofort ab der notariell beglaubigten Kaufvertragsunterfertigung!

Kaufpreis (bestands- und geldlastenfrei): nur EUR 399.000,00 !!!

Vermittlungsprovision (Allein- bzw. Exklusivvermittlung): 3 % des Kaufpreises zuzüglich 20 % Umsatzsteuer.

Besuchen Sie auch unsere Homepage www.wvvgmbh.at mit zahlreichen anderen Top-Immobilienobjekten!

WVV Immobilien GmbH

beh. konz. Immobilienvermittlung und -verwaltung

Tuchlauben 11/2/13-14

A-1010 Wien

Telefon: +43 / 1 / 533 26 19 - 0

Mobiltelefon: +43 / 664 / 530 84 32

Telefax: +43 / 1 / 535 39 55

Email: immobilien@wvvgmbh.at

Internet: www.wvvgmbh.at

FB-Nummer: FN 91194 i

UID-Steuernummer: ATU69167929

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.500m
Apotheke <1.000m
Klinik <3.000m
Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <2.000m
Kindergarten <1.000m
Universität <2.000m
Höhere Schule <4.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <3.000m

Sonstige

Geldautomat <3.000m
Bank <3.000m
Post <1.000m
Polizei <3.000m

Verkehr

Bus <500m
Straßenbahn <1.000m
U-Bahn <3.000m
Bahnhof <3.000m
Autobahnanschluss <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap