

**Super vollmöblierte 3-Zimmer-Eigentumswohnung mit
Loggia und Klimaanlage in Oberlaa (A-1100 Wien)**



Objektnummer: 6451/89

Eine Immobilie von WVV Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Hämmerlegasse
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Baujahr:	1996
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	79,34 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	2,00 m ²
Heizwärmebedarf:	B 47,80 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,02
Kaufpreis:	349.000,00 €
Betriebskosten:	230,53 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

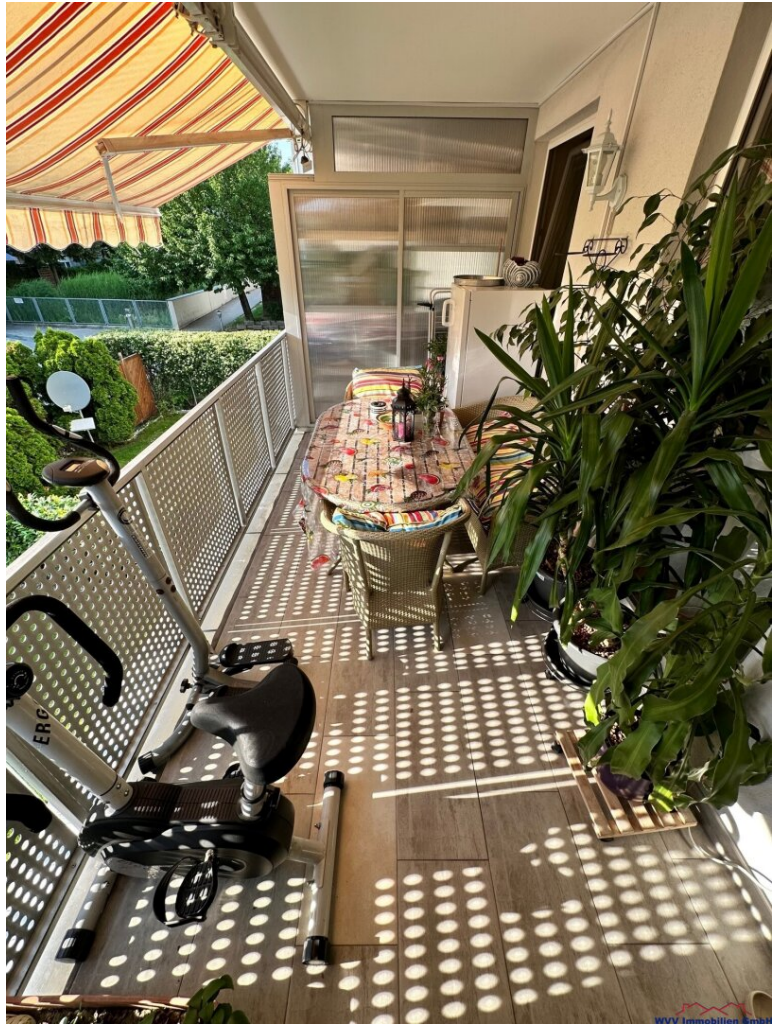


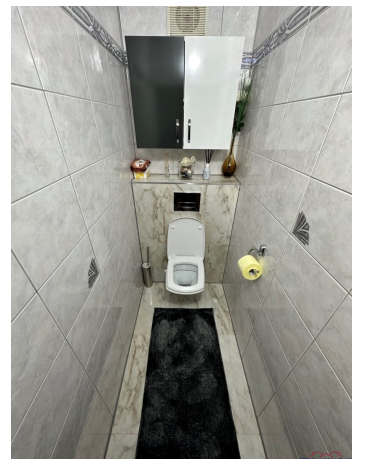
Kristian ZIMMERMANN

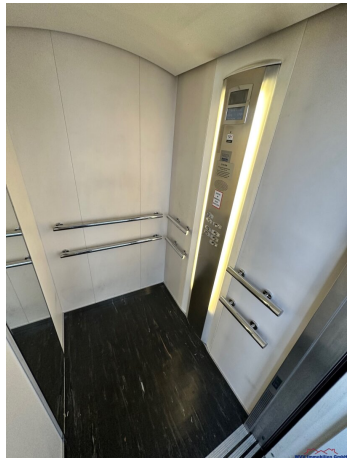
WV Immobilien GmbH
Tuchlauben 11/2/13-14

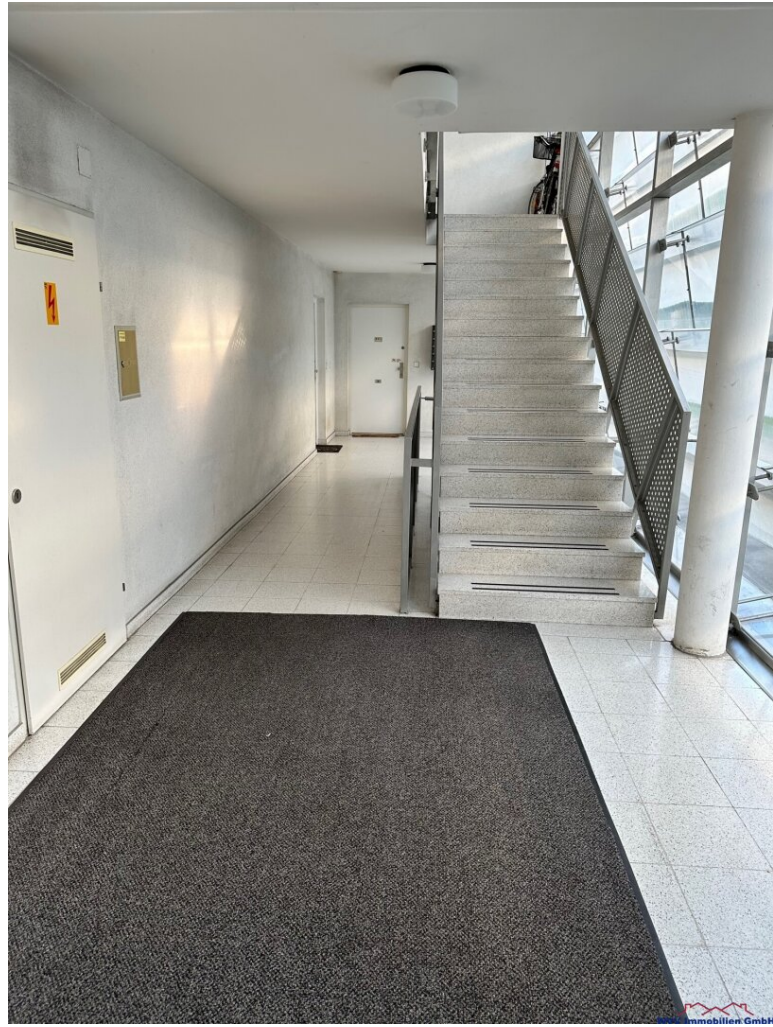














Objektbeschreibung

Objektbeschreibung:

Objekttyp: Eigentumswohnung

Hausbaujahr: rund 1999

Bautyp: Neubau

Lage: Grünruhelage im 1. Aufzugsstock in Oberlaa (A-1100 Wien)

Wohnfläche: rund 79,34 m² (zuzüglich der Loggia mit rund 12,18 m² und dem Kellerabteil mit rund 2,00 m² sowie dem gemieteten Kfz-Garagenabstellplatz mit rund 11,88 m²)

Zimmeranzahl: 3 (plus Nebenräume)

Heizung und Lüftung: Fernwärme und Klimaanlage

Inventar: Vollmöblierung samt (Einbau-) Küche (Cerankochfeld, Backofen, Dunstabzugshaube, Kühl- und Gefrierschrank, Geschirrspüler, Mikrowelle sowie Abwaschspüle)

Gesamtzustand: sehr gepflegt

Objektinformation:

Super vollmöblierte 3-Zimmer-Eigentumswohnung mit Loggia samt Kellerabteil und gemieteten Kfz-Garagenabstellplatz in Oberlaa (A-1100 Wien) zu verkaufen.

Die nach Westen ausgerichtete Eigentumswohnung verfügt über sehr gepflegte Parkett-, Laminat- und Fliesenböden sowie Kunststoffisolierglasfenster mit Innenjalousien und Insektenschutzgitter, wobei die Loggia auch über eine elektrische Sonnenschutzmarkise verfügt.

Im übrigen hat die Wohnung auch eine Klimaanlage sowie ein Balken- und Zusatzschloss auf der Wohnungstüre.

Weiters gehört zur Wohnung auch ein Kellerabteil sowie ein gemieteter Kfz-Garagenabstellplatz direkt in der gegenständlichen Wohnhausanlage.

Das sehr gepflegte Wohnhaus verfügt darüber hinaus über einen Aufzug, einen Fahrrad- und

Kinderwagenabstellraum sowie eine Waschküche.

Abschließend verfügt die gegenständliche Wohnhausanlage auch über einen sehr schön begrünten Innenhof.

Ausstattung und Raumaufteilung:

1 geräumiger zentraler Vorraum

1 Wohnzimmer samt (Einbau-) Küche (Cerankochfeld, Backofen, Dunstabzugshaube, Kühl- und Gefrierschrank, Geschirrspüler, Mikrowelle sowie Abwaschspüle) mit Essbereich sowie Ausgang auf die Loggia (rund 12,18 m²)

1 Schlafzimmer

1 Gäste- bzw. Kinderzimmer

1 Bad (Dusche und Waschtisch sowie Waschmaschine und Wäschetrockner)

1 separate Toilette

1 Abstellraum

1 Kellerabteil (rund 2,00 m²)

1 Kfz-Garagenabstellplatz (rund 11,88 m²; monatliche Miete: brutto EUR 124,00)

Inventar: Vollmöblierung samt (Einbau-) Küche (Cerankochfeld, Backofen, Dunstabzugshaube, Kühl- und Gefrierschrank, Geschirrspüler, Mikrowelle sowie Abwaschspüle)

Böden: sehr gepflegte Parkett-, Laminat- und Fliesenböden

Fenster: Kunststoffisoliertglasfenster samt Innenjalousien und Insektenschutzgitter

Wohnungsanschlüsse: Fernwärme, Strom, Wasser, Kanal, Fernseher, Telefon und Internet sowie Gegensprechanlage

zahlreiche Stauräume

ideale Familienwohnung bzw. sofort vermietbar

Lage:

Die gegenständliche Eigentumswohnung liegt in Oberlaa (A-1100 Wien).

Rasche Erreichbarkeit sämtlicher Nahversorgungseinrichtungen (Lebensmittelgeschäfte, Apotheken, Ärzte, Krankenhäuser, Schulen, Kindergärten, Trafiken, etc.) mit fußnaher unkomplizierter Autobus- (16A, 17A, 67A, 67B, 68B und 70A sowie Postbus-Nr. 226 und 227) und U-Bahnverbindung (U1 Oberlaa).

Mit dem Auto ist man in rund 25 Minuten in der Wiener Innenstadt, wobei zur gegenständlichen Eigentumswohnung auch ein gemieteter Kfz-Garagenabstellplatz gehört.

Energieausweis:

HWB (Heizwärmebedarf): 47,8 (kWh/m²/Jahr)

HWB-Energieklasse: B

fGEE (Gesamtenergieeffizienzfaktor): 1,02

fGEE-Energieklasse: C

Sonstiges:

Betriebskosten: lediglich rund brutto EUR 230,53 pro Monat (inklusive Reparaturfondsrücklage, Verwaltungs- und Aufzugskosten)

Reparaturfondsrücklage: + rund EUR 463.650,81 per 31.12.2023

Verfügbarkeit: rund 3 bis 6 Monate ab der notariell beglaubigten Kaufvertragsunterfertigung!

Kaufpreis (bestands- und geldlastenfrei): nur EUR 349.000,-- !!!

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

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

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 <500m

Apotheke <750m

Klinik <3.000m

Krankenhaus <5.000m

Kinder & Schulen

Schule <250m

Kindergarten <250m

Universität <2.250m

Höhere Schule <5.500m

Nahversorgung

Supermarkt <250m
Bäckerei <750m
Einkaufszentrum <1.750m

Sonstige

Bank <1.750m
Geldautomat <1.750m
Post <750m
Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <3.250m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <1.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap