

Dachgeschosswohnung in Siebenhirten | nahe Pertoldsdorf, Erlaa, Vösendorf (SCS)



Objektnummer: 828

Eine Immobilie von MAITZ Immobilienreuhand e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	34,87 m ²
Nutzfläche:	34,87 m ²
Zimmer:	1
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	1,78 m ²
Heizwärmebedarf:	C 93,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,43
Kaufpreis:	149.000,00 €
Betriebskosten:	72,65 €
USt.:	7,27 €
Infos zu Preis:	

Der Stand der Rücklage per 30.11.2023: Allgemein: rund € 28.950,24 Aufzug: rund € 13.032,34

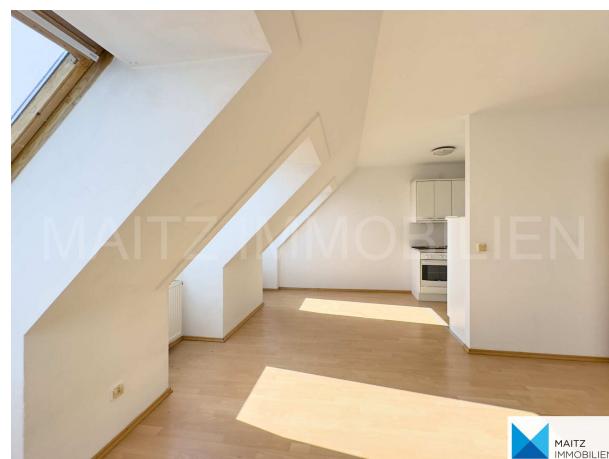
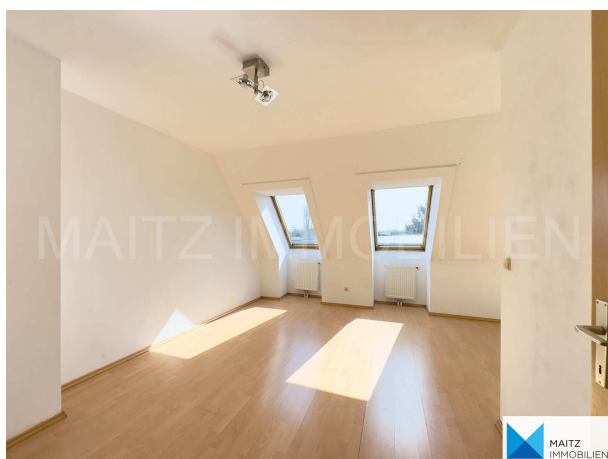
Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Dominik Maitz





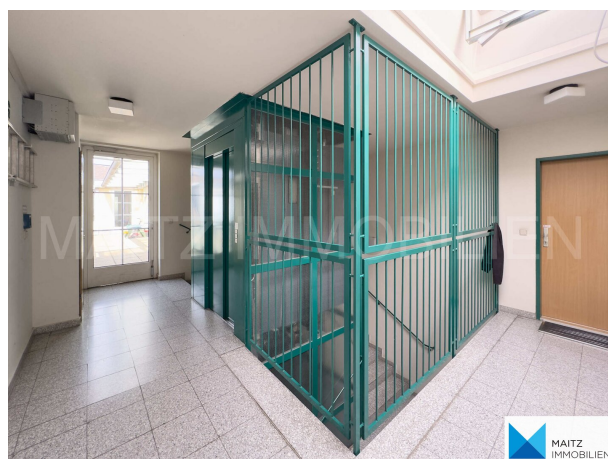
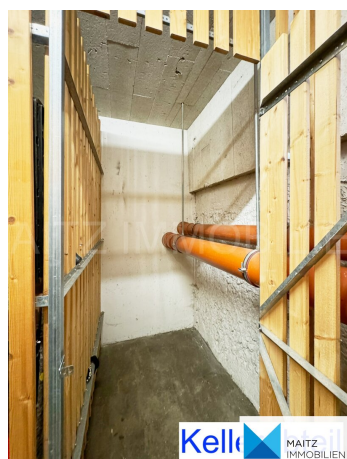




WM-Anschluss
(Badezim)





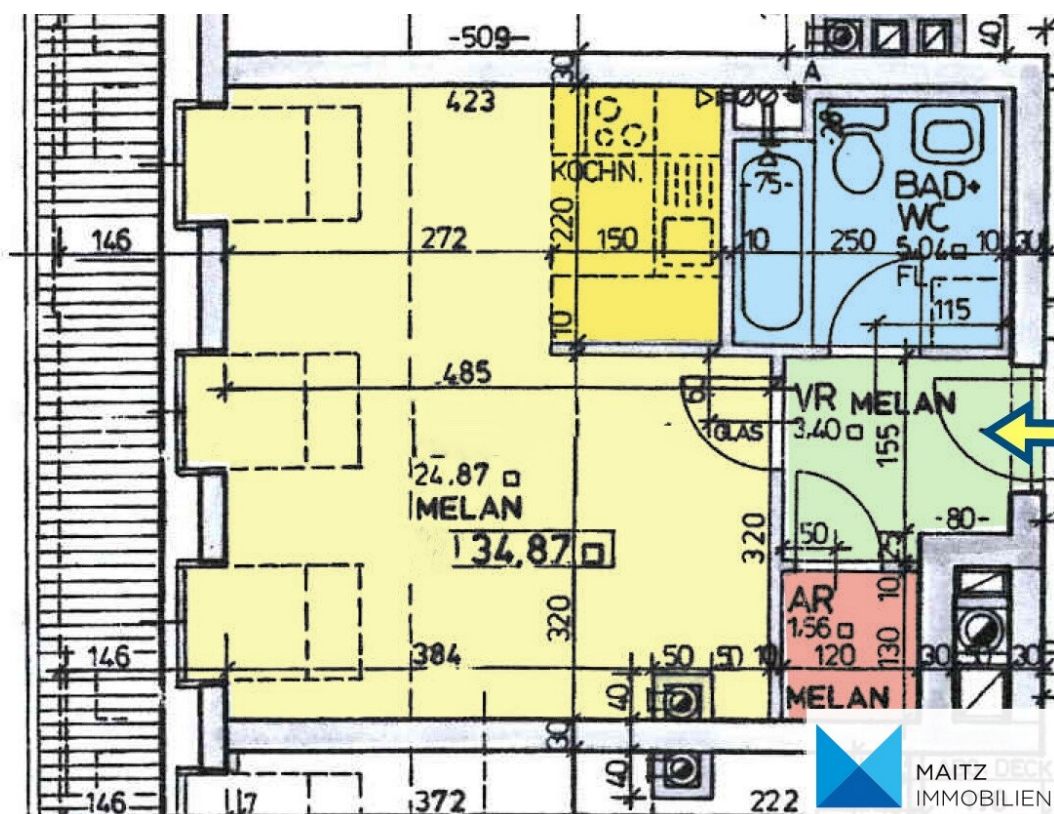




Kinderwagen Fahrräder







Objektbeschreibung

VIDEO-Besichtigung --> <https://youtu.be/AV3CetpL8ig>

Dachgeschosswohnung mit 3. Liftstock eines Mehrparteienhauses mit insgesamt 28 Wohnungen und 20 Tiefgaragenstellplätzen.

Die Wohnung verfügt über ca. 34,87m² Nutzfläche (*laut Nutzwertgutachten*), bestehend aus:

- + Vorzimmer
- + Einzelwohnraum mit Kochnische (ca. 24,87m² lt. NWGA)
- + Abstellraum
- + Bad inkl WC

Gastentralheizung für WW & Heizung (Ablesung und Abrechnung via ISTA)

Weitere Details:

- + Privateigentum, vormalig zur Vermietung genutzt; derzeit bestandsfrei
- + Wohnungseigentum ist begründet
- + dem Verkäufer sind keine Fördermittel anlässlich der Errichtung des Gebäudes bekannt
- + Eckgebäude; Fenster sind eine Seitengasse gerichtet

- + Laminatböden in Vorzimmer und Wohnraum (inkl. Küchennische)
- + Bad mit Waschbecken, Wanne, Waschmaschinenanschluss
Fugen im Bad sind teilweise renovierungsbedürftig.
- + 1 Heizkörper im Wohnraum ist laut Verkäufer defekt
- + Küche mit Spüle, Kühlschrank, Geschirrspüler, E-Herd mit Cerankochfeld 4-flammig und Backrohr, Ober- und Unterbauschränke
Zustand der Küche ist moderat.
- + Dachflächen-Fenster aus Holz, 2-fach verglast; scheinen funktionstüchtig; Rahmen zeigen Abwitterung/Nässerückstände
- + der Wohnung ist KEIN Garagenstellplatz zugeordnet

Ein **Kellerabteil** gehört zur Wohnung (ca. 1,78 m²; ztrocken & sauber; marginale Platzeinschränkung durch hauseigene Rohrverlegung, siehe Foto).

Im Wohnraum ist eine Kaminrohrabdeckung zu erkennen (Foto); eventuell könnte ein Holzofen angeschlossen werden (Abklärung mit Rauchfangkehrer und Hausverwaltung vonnöten).

Nebenräume im Haus:

- * Fahrrad-/Kinderwagenabstellraum (Foto)
- * Waschküche mit Münzeinwurf (Foto)

Allgemeinflächen im Haus hinterlassen einen gepflegten Eindruck; lediglich Stiegenhausmalerei wäre langsam erneuerungsbedürftig.
Im Eingangsbereich steht den Bewohnern eine Post-Empfangsbox zur Verfügung.

Stand der Rücklage per 30.11.2023:

Allgemein --> € 28.950,24

Lift --> € 13.032,34

(für Garage wird eigene Rücklage der jeweiligen WE-Eigentümer gebildet)

ÖPNV (Verkehrsmittel):

Sehr gute Verkehrsanbindung, sowohl öffentlich als auch mit dem Auto!

Bahnhof Vösendorf-Siebenhirten (Badner Bahn), U6-Siebenhirten, 61A, 61B

Die **Badner Bahn** verkehrt direkt zwischen Baden, Wr. Neustadt und Oper in Wien.

Diverse **Buslinien** bieten Anbindung nach Wien, Schwechat und Mödling (**Linien 207 sowie 266**).

Verkauf ohne Umsatzsteuer.

Maklerprovision: 3% vom Kaufpreis zuzüglich 20% Umsatzsteuer

MAITZ Immobilienreuhand ist hier als Doppelmakler tätig und weist auf ein wirtschaftliches Naheverhältnis

zur verkaufenden Partei hin (aufgrund einmaliger Beauftragung in der Vergangenheit).

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://maitz-immobilientreuhand.service.immo/registrieren/de) - <https://maitz-immobilientreuhand.service.immo/registrieren/de>

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

NEU!

Selbstverständlich können Sie uns auch mit der Suche nach einer Wohnung gemäß Ihren persönlichen Wünschen beauftragen.

Auf Anfrage übersenden wir Ihnen gerne unser Formular für einen Suchauftrag.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m
Apotheke <500m
Klinik <3.000m
Krankenhaus <3.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <6.000m
Höhere Schule <6.000m

Nahversorgung

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

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <1.000m
Straßenbahn <4.000m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap