



#0004002944

## 2 Zimmer Neubau-Eigentumswohnung + Kfz Tiefgaragenplatz

1110 Wien



Kaufpreis: 348.000,00 €

Wohnfläche: 58,04 m<sup>2</sup>

Zimmer: 2

### IHR BETREUER



Mag. Johannes Kretschy

Immobilientreuhänder (Makler) -

Sonderprojekte

Real-Treuhand Immobilien

kretschy@raiffeisen-immobilien.at

+43 676 8141 8086





## BESCHREIBUNG

Die schöne in U3 (Station Enkplatz) und Herderpark-Nähe gelegene Zweizimmerwohnung, ist noch bis 2027 vermietet. Sie wurde als Anlegerwohnung erworben und wird daher auch jetzt, als solche zum Verkauf angeboten. Sie befindet sich in einem erst 2017 fertiggestellten Gebäude und ist barrierefrei begehbar. Die Wohnung verfügt über ein getrenntes Bad und WC, einen Abstellraum, eine Außenterrasse mit großzügigem Pflanzbereich, sowie ein Kellerabteil.

Der angegebenen Preis von EUR 290.000,- zz. 20% USt ist einschließlich Garage.

Die Wohnung ist derzeit noch bis zum 14.4.2027 vermietet

Der Garagenplatz ist derzeit nicht vermietet (Die letzte Miete betrug EUR 150,- pro Monat inkl. 20% UST)

Kontakt:

Mag. Johannes KRETSCHY

Tel: +43 676 81418086

[kretschy@raiffeisen-immobilien.at](mailto:kretschy@raiffeisen-immobilien.at)



## AUSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

### EIGENSCHAFTEN



Objektkategorie	Wohnung: Sonstige
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Anlageimmobilie	Ja
Eigentumsform	Wohnungseigentum
Baujahr	2017
Stellplätze	Tiefgarage

### FLÄCHEN

Wohnfläche	58,04 m <sup>2</sup>
Kellerfläche	1,99 m <sup>2</sup>
Terrassenfläche	10,17 m <sup>2</sup>
Gartenfläche	29,37 m <sup>2</sup>

### ENERGIEAUSWEIS

#### *Vorhanden*

Ausstellungsdatum	11.11.2014
Gültig bis	10.11.2024
HWB-Wert (KWh/m <sup>2</sup> /a)	34,00
HWB Klasse	 B
fGEE Wert	0,80
fGEE Klasse	 A

### AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	2
Bäder	1
Toiletten	1
Schlafzimmer	1
Terrassen	1



## KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN

### BASISKOSTEN

Kaufpreis	348.000,00 € inkl. 20% USt.
-----------	-----------------------------

### LAUFENDE KOSTEN

Betriebskosten	188,94 € inkl. 10% USt.
----------------	-------------------------

Reparaturrücklage	49,44 € inkl. USt.
-------------------	--------------------

Betriebskosten KFZ-Abstellplatz	35,28 € inkl. 20% USt.
---------------------------------	------------------------

### GESAMTKOSTEN

Monatliche Kosten	273,66 € inkl. USt.
-------------------	---------------------

Gesamtkaufpreis	348.000,00 € inkl. USt.
-----------------	-------------------------

Kaufprovision	3% zzgl. 20% USt.
---------------	-------------------

### FINANZIELLE INFORMATIONEN

Stand Reparaturrücklage	13.906,62 €
-------------------------	-------------

Reparaturrücklage Stichtag	31.10.2022
----------------------------	------------



## LAGE UND UMGEBUNG

### INFRASTRUKTUR

#### Einkauf

- < 500m: Hofer
- < 500m: dm-drogeriemarkt
- < 500m: Bipa Filiale 1104
- < 500m: H & M Hennes & Mauritz
- < 500m: Tchibo

#### Sonstiges

- < 500m: Raiffeisen Bank

#### Gaststätten

- < 500m: BackWerk
- < 500m: BURGER KING

#### Gesundheit

- < 500m: Dr. Gabriele Brim
- < 500m: Diagnosezentrum Simmering
- < 500m: Dr. Josef Szabo
- < 500m: Doktor Wolfgang Wondratsch

#### Verkehrsanbindung

- < 500m: Simmeringer Markt

#### Öffentliche Einrichtung

- < 500m: Polizeiinspektion Sedlitzkygasse

#### Kultur & Freizeit

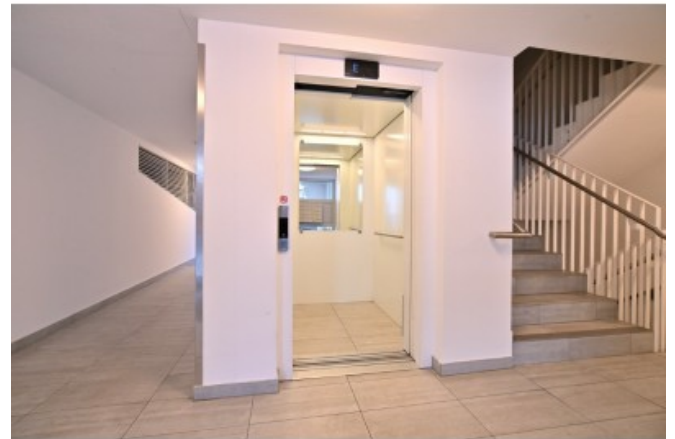
- < 500m: High5 Gym



GALERIE







LINKS UND DOWNLOADS





[Detailinformationen](#)

