



#0001007264

## Luxus Neubau Eigentumswohnung, 2-Zimmer mit Loggia

1130 Wien



Kaufpreis: 395.000,00 €

Wohnfläche: 66,60 m<sup>2</sup>

Zimmer: 2

### IHR BETREUER



Mag. Nataliya Maystruk  
Immobilientreuhänderin (Maklerin)  
Raiffeisen Immobilien Vermittlung  
nataliya.maystruk@riv.at  
+43 664 60 517 517 39





## BESCHREIBUNG

Zum Verkauf gelangt eine schicke Neubaueigentumswohnung in einer ruhigen Wohngegend des 13. Bezirkes.

Die 67m<sup>2</sup> grosse Wohnung ist strassenseitig (sehr ruhig!), nach Nord-Osten ausgerichtet und wie folgt aufgeteilt:

- + Vorraum
- + WC
- + Badezimmer mit Badewanne
- + Wohnküche
- + Loggia
- + Schlafzimmer
- + Abstellraum.

Die Besonderheiten:

- + großzügige Wohnfläche von ca. 67 m<sup>2</sup>
- + 7,70 m<sup>2</sup> großer Balkon
- + Raumhöhe ca. 2,90 m
- + hervorragende Anbindung an die Infrastruktur
- + große Gemeinschaftsgarten mit einem Kinderspielplatz und einem Grillplatz
- + Fahrradabstellraum
- + Kinderwagenabstellraum
- + Kellerabteil

Kaufpreis lastenfrei: € 395.000,-- zuzüglich Kaufnebenkosten.

Nebenkosten bei Kaufvertrag:

3% Maklerhonorar (Bemessungsgrundlage Kaufpreis netto) zzgl. 20% USt

3,5% Grunderwerbsteuer (Basis Kaufpreis brutto)

1,1% Grundbuchseintragungsgebühr (Basis Kaufpreis brutto)

Kosten der Vertragserrichtung und grundbücherlichen Durchführung nach Vereinbarung (auf Basis Tarifordnung des jeweiligen Urkundenerrichters).

Die übergebene Vorschreibung (Betriebskosten, Gemeindeabgabe, etc.) wurde im Zuge der Objektaufnahme erhoben. Eventuelle Erhöhungen können nicht ausgeschlossen werden.



**Maklerservice & Bewertung**

Für weitere Informationen sowie Vereinbarung eines Besichtigungstermins steht Ihnen Frau Nataliya Maystruk unter der Mobilnummer 0664 / 60 517 517 39 oder per Email an [nataliya.maystruk@riv.at](mailto:nataliya.maystruk@riv.at) gerne zur Verfügung.

\*\*\* Aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer ersuchen wir um Verständnis, dass nur Anfragen mit vollständigem Namen, Adresse und Telefonnummer bearbeitet werden können! \*\*\*

Ich bitte Sie aus organisatorischen Gründen und Aufgrund unserer Nachweispflicht dem Abgeber gegenüber um vollständige Angabe Ihrer Kontaktdaten, einschließlich Name, Wohnadresse, e-Mailadresse und Telefonnummer. Danke!



## AUSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

### EIGENSCHAFTEN

Objektkategorie	Wohnung
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Eigentumsform	Wohnungseigentum
Baujahr	2015
Baustatus	Abgeschlossen

### FLÄCHEN

Wohnfläche	ca. 67 m <sup>2</sup>
Balkonfläche	ca. 8 m <sup>2</sup>

### ENERGIEAUSWEIS

#### *Vorhanden*

Ausstellungsdatum	17.05.2023
Gültig bis	16.05.2033
HWB-Wert (KWh/m <sup>2</sup> /a)	32,00
HWB Klasse	 B
fGEE Wert	0,66
fGEE Klasse	 A+

### AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	2
Bäder	1
Toiletten	1
Schlafzimmer	2
Balkone	1

### MERKMALE

Gebiet	Wohngebiet	Lage	Nord-Osten
Räume und Flächen	Abstellraum, Fahrradraum	Sonderausstattung	Barrierefrei, Fahrstuhl / Lift
Alterskategorie	Neubau		



Anschlüsse	TV / Fernsehanschluss, SAT-Anschluss, Glasfaserinternetanschluss		
Fußboden	Parkett, Fliese	Möblierung	Teilmöbliert
Sanitäreinrichtungen	Badewanne	Kücheneinrichtungen	Küche/Einbauküche, Wohnküche
Sonstiges	Gartennutzung		



## KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN

### BASISKOSTEN

Kaufpreis	395.000,00 € inkl. USt.
-----------	-------------------------

### LAUFENDE KOSTEN

Betriebskosten	150,33 € inkl. 10% USt.
----------------	-------------------------

### GESAMTKOSTEN

Monatliche Kosten	150,33 € inkl. USt.
-------------------	---------------------

Gesamtkaufpreis	395.000,00 € inkl. USt.
-----------------	-------------------------

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

### FINANZIELLE INFORMATIONEN

Stand Reparaturrücklage	10.000,00 €
-------------------------	-------------

Reparaturrücklage Stichtag	07.12.2022
----------------------------	------------



## LAGE UND UMGEBUNG

Die optimale Lage dieser Wohnung macht sie besonders attraktiv. Eine ausgesprochen gute Anbindung ins Zentrum bietet das öffentliche Verkehrsnetz. Die Straßenbahnlinie 62 ist in ca. 10 min fußläufig erreichbar. Mit der Straßenbahnlinie 60 gelangt man in nur ca. 10 min zur U4-Station Hietzing.

In näherer Umgebung befinden sich Nahversorger, Apotheken, Ärzte, Schulen sowie Kindergärten.

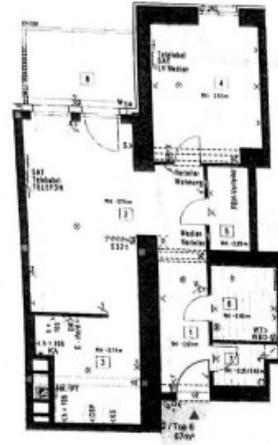
Mehrere Parks in der Umgebung machen längere Spaziergänge oder andere sportliche Aktivitäten möglich.



GALERIE







### LINKS UND DOWNLOADS

[Detailinformationen](#)

[Plan](#)

