



#0001008206

Nette Familienwohnung unweit Simmeringer Hauptstraße und U 3

1110 Wien



Kaufpreis: 330.000,00 €

Wohnfläche: 89,57 m²

Zimmer: 3

IHR BETREUER



Ing. Wolfgang Wagner
Immobilientreuhänder (Makler)
Raiffeisen Immobilien Vermittlung
wolfgang.wagner@riv.at
+43 664 60 517 517 78





BESCHREIBUNG

Die Wohnung befindet sich im 3. Liftstock eines sehr gepflegten Gebäudes aus dem Baujahr ca. 1963.

Der Grundriss wurde entgegen dem Bestandsplan verändert, es stehen nun ein großer Abstellraum sowie großzügige Schrankwände als Stauraum zur Verfügung.

Die Wohnung ist sehr hochwertig ausgestattet und liebevoll eingerichtet, ein Kellerabteil rundet das Angebot ab.

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



AUSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

EIGENSCHAFTEN



Objektkategorie	Wohnung
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Baujahr	1963
Baustatus	Abgeschlossen
Heizung	Etagenheizung: Gas

FLÄCHEN

Wohnfläche ca. 90 m²

ENERGIEAUSWEIS

Vorhanden

Ausstellungsdatum	21.09.2023
Gültig bis	20.09.2033
HWB-Wert (KWh/m ² /a)	61,10
HWB Klasse	 C
fGEE Wert	2,12
fGEE Klasse	 D

AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	3
Bäder	1
Toiletten	1
Schlafzimmer	2

MERKMALE

Gebiet	Wohngebiet	Sonderausstattung	Fahrstuhl / Lift
Zustand	Gut	Alterskategorie	Neubau
Erschließung	Vollerschlossen	Fußboden	Fliese, Parkett
Bauart	Ziegel-Massivbauweise	Möblierung	Teilmöbliert
Keller	Kellerabteil	Sanitäreinrichtungen	Duschkabine
Kücheneinrichtungen	Küche/Einbauküche		

**Raiffeisen
Immobilien**



Ganz bei Ihnen





KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN

BASISKOSTEN

Kaufpreis	330.000,00 €
-----------	--------------

LAUFENDE KOSTEN

Betriebskosten	210,34 € inkl. 10% USt.
----------------	-------------------------

Reparaturrücklage	186,03 € inkl. USt.
-------------------	---------------------

GESAMTKOSTEN

Monatliche Kosten	396,37 € inkl. USt.
-------------------	---------------------

Gesamtkaufpreis	330.000,00 €
-----------------	--------------

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

NEBENKOSTEN

Grunderwerbsteuer	3,5%
-------------------	------

Grundbucheintragung	1,1%
---------------------	------

FINANZIELLE INFORMATIONEN

Stand Reparaturrücklage	36.000,00 €
-------------------------	-------------

Reparaturrücklage Stichtag	31.12.2023
----------------------------	------------



LAGE UND UMGEBUNG

Die Wohnung befindet sich in ruhiger Wohnlage unweit der Simmeringer Hauptstraße und der Endstation der U-Bahnlinie U 3.

Dort stehen auch die Anbindung an diverse Buslinien sowie die Straßenbahnlinien 11, 71 und D zur Verfügung, man erreicht somit bequem in ca. 15 Minuten das Stadtzentrum von Wien.

Auch mit dem Auto gelangt man rasch in das übergeordnete Straßennetz.

Alle Infrastruktureinrichtungen, Gastronomielokale, Einkaufs- und Freizeitmöglichkeiten und das Einkaufszentrum Simmering sind in wenigen Gehminuten erreichbar.

Weitere Details zu Lage entnehmen Sie bitte dem Standortexpose.



GALERIE





LINKS UND DOWNLOADS





[Detailinformationen](#)

[Plan](#)

[Standortexposé Mautner Markhofgasse 84-86](#)

