



#0001007767

## Gepflegte 4-Zimmer Maisonettewohnung

1220 Wien



Kaufpreis: 499.000,00 €

Wohnfläche: 103,78 m<sup>2</sup>

Zimmer: 4

### IHR BETREUER



Walter Haider

Immobilienmakler

Raiffeisen Immobilien Vermittlung

walter.haider@riv.at

+43 664 60 517 517 98





## BESCHREIBUNG

Gepflegte 4-Zimmer Maisonettewohnung in Donaustadt.

Raumaufteilung 3.Obergeschoss:

Vorraum

Küche

Wohn-/Esszimmer

WC

Raumaufteilung 4.Obergeschoss:

3-Zimmer

Badezimmer mit Dusche und WC

Es besteht die Möglichkeit einen Garagenplatz zu mieten.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann überzeugen Sie sich persönlich und vereinbaren Sie mit mir einen Termin für eine Besichtigung!



## AUSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

### EIGENSCHAFTEN



Objektkategorie	Maisonette / Geschosswohnung
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Eigentumsform	Wohnungseigentum
Baujahr	2004
Heizung	Fernwärme: Fernwärme
Stellplätze	Garage

### FLÄCHEN

Wohnfläche	ca. 104 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	ca. 123 m <sup>2</sup>
Loggiafläche	ca. 19 m <sup>2</sup>

### ENERGIEAUSWEIS

#### *Vorhanden*

Ausstellungsdatum	14.10.2022
Gültig bis	13.10.2032
HWB-Wert (KWh/m <sup>2</sup> /a)	48,00
HWB Klasse	 B
fGEE Wert	1,35
fGEE Klasse	 C

### AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	4
Bäder	1
Toiletten	2
Loggien	2

### MERKMALE

Räume und Flächen	Gäste WC / Toilette, Abstellraum, Wasch/Trockenraum	Sonderausstattung	Fahrstuhl / Lift
Zustand	Gut	Fußboden	Fliese, Laminat



**Maklerservice & Bewertung**

Möblierung

Teilmöbliert

Sanitäreinrichtungen

Badewanne

Kücheneinrichtungen

Küche/Einbauküche

Anschlüsse

SAT-Anschluss,  
Telefonanschluss



**KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN****BASISKOSTEN**

Kaufpreis	499.000,00 € inkl. USt.
-----------	-------------------------

**LAUFENDE KOSTEN**

Betriebskosten	335,47 € inkl. 10% USt.
----------------	-------------------------

**GESAMTKOSTEN**

Monatliche Kosten	335,47 € inkl. USt.
-------------------	---------------------

Gesamtkaufpreis	499.000,00 € inkl. USt.
-----------------	-------------------------

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

**NEBENKOSTEN**

Vertragserrichtung	laut Tarifordnung - Vertragserrichtung
--------------------	-------------------------------------------

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

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



## LAGE UND UMGEBUNG

Die Wohnung befindet sich zentral im 22. Wiener Gemeindebezirk und bietet aufgrund der unmittelbaren Nähe zu U-Bahn Linie U 1, den Straßenbahnlinien 2, 25, 26 und der Buslinie 27 A eine optimale Verkehrsanbindung. Ins Zentrum von Wien - Stephansplatz - gelangt man in nur 20 Minuten. Mit dem Auto erreicht man in wenigen Minuten das übergeordnete Straßennetz z.B. der A 23.

## INFRASTRUKTUR

### Kultur & Freizeit

- < 500m: Kirschblütenpark
- < 500m: Albert Schultz Eishalle

### Gesundheit

- < 500m: Pflegekrankenhaus Tokiostraße

### Bildung

- < 500m: Children's World 1
- < 500m: Kindergruppe Die Bunten Finger
- < 500m: Verein Japanische Schule in Wien
- < 500m: Aladin und Badrulbadur



GALERIE





LINKS UND DOWNLOADS

[Detailinformationen](#)

