



#0001008374

Toll angelegte Wohnung mit 35 m² Garage in Oberlaa in Grünruhelage direkt bei U 1 Station Neulaa

1100 Wien



Kaufpreis: 249.000,00 €
Wohnfläche: 62,00 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 ersten Obergeschoss eines ca. 1956 errichteten Hauses und verfügt über einen sehr effizienten Grundriss.

Man betritt sie über einen zentralen Vorraum, von dem aus das WC, die Küche, zwei Schlafzimmer sowie das Wohnzimmer zugänglich sind.

Das Badezimmer erreicht man über die Küche.

Von allen Räume fällt der Blick in die gepflegte Grünanlage zwischen den Gebäuden.

Die Wohnung muss komplett saniert werden und bietet daher großes Potential für die Gestaltung nach den Wünschen des neuen Eigentümers.

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
Eigentumsform	Wohnungseigentum
Baujahr	1956
Baustatus	Abgeschlossen
Heizung	Etagenheizung: Gas
Stellplätze	Garage

FLÄCHEN

Wohnfläche	ca. 62 m ²
Kellerfläche	ca. 9 m ²

ENERGIEAUSWEIS

Vorhanden

Ausstellungsdatum	01.04.2023
Gültig bis	31.03.2033
HWB-Wert (KWh/m ² /a)	221,70
HWB Klasse	 F
fGEE Wert	2,79
fGEE Klasse	 E

AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	3
Bäder	1
Toiletten	1
Schlafzimmer	2

Die Wohnung entspricht nicht modernem Wohnstandard und muss saniert werden.



KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN

BASISKOSTEN

Kaufpreis	249.000,00 €
-----------	--------------

LAUFENDE KOSTEN

Betriebskosten	130,38 € inkl. 10% USt.
Reparaturrücklage	116,15 € inkl. USt.
Betriebskosten KFZ-Abstellplatz	71,63 € inkl. 20% USt.
Sonstige Kosten	30,40 € inkl. USt.

GESAMTKOSTEN

Monatliche Kosten	348,56 € inkl. USt.
Gesamtkaufpreis	249.000,00 €
Kaufprovision	3% zzgl. 20% USt.

NEBENKOSTEN

Grunderwerbsteuer	3,5%
Grundbucheintragung	1,1%

Die monatliche Gesamtbelastung für Wohnung und Garage beträgt: EUR 348,56



LAGE UND UMGEBUNG

Die Wohnung befindet sich in ruhiger und grüner Lage im Herzen von Oberlaa direkt vor der U 1 Station Neulaa.

Dementsprechend hervorragend ist die Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel, das Stadtzentrum erreicht man stressfrei in ca. 15 Minuten.

Auch mit dem Auto gelangt man rasch über den Verteilerkreis Favoriten in das übergeordnete Straßennetz.

Alle Infrastruktureinrichtungen und Einkaufsmöglichkeiten sind in nächster Nähe bzw. im nahen Hanssonzentrum verfügbar.

Nähere Details entnehmen sie bitte dem Standortexposé.



GALERIE





LINKS UND DOWNLOADS

[Detailinformationen](#)

[Grundriss Wohnung](#)

[Grundriss Garage](#)

[Standortexposé Bahlände 83-85, 1100 Wien](#)

