



#0001008374

## Toll angelegte Wohnung mit 35 m<sup>2</sup> Garage in Oberlaa in Grünruhelage direkt bei U 1 Station Neulaa

1100 Wien



Purchase price: 249.000,00 €

Living Area: 62,00 m<sup>2</sup>

Rooms: 3

### YOUR CUSTODIAN



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





## DESCRIPTION

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.



## FITTINGS AND PROPERTIES

### PROPERTIES



Category	Flat
Usage Type	Living
Sales Type	Buy
Form of ownership	Condominium
Year of construction	1956
Construction status	Finished
Heating	Self-Contained Central Heating: Gas
Car Spaces	Garage

### AREAS

Living Area	ca. 62 sqm
Cellar Area	ca. 9 sqm

### ENERGY CERTIFICATE

*Available*

Energy Certificate Date	01.04.2023
Valid until	31.03.2033
HWB-Value (KWh/m <sup>2</sup> /a)	221,70
HWB Class	 F
fGEE Value	2,79
fGEE Class	 E

### SEGMENTATION

Total Rooms	3
Bathrooms	1
Toilets	1
Bedrooms	2

Die Wohnung entspricht nicht modernem Wohnstandard und muss saniert werden.



## PRICES AND FINANCIAL INFORMATION

### BASE PRICES

Unit Buy Price	249.000,00 €
----------------	--------------

### RUNNING COSTS

Running costs	130,38 € incl. 10% VAT
Repair Costs	116,15 € incl. VAT
Running costs parking space	71,63 € incl. 20% VAT
Other Costs	30,40 € incl. VAT

### TOTAL

Total Running Costs	348,56 € incl. VAT
Total buy price	249.000,00 €
Commission Buy	3% plus 20% VAT

### SIDECOSTS

Purchase tax percent	3,5%
Land register entry percent	1,1%

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



## INFRASTRUCTURE AND SURROUNDING

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.



GALLERY





## LINKS AND DOWNLOADS

[More information](#)

[Grundriss Wohnung](#)

[Grundriss Garage](#)

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

