



#0001008245

**Preis- Leistung optimal!**

1170 Wien



Kaufpreis: 250.000,00 €

Wohnfläche: 64,20 m<sup>2</sup>

Zimmer: 3

#### IHR BETREUER



Mag. Beate Bernleithner  
Immobilientreuhänderin (Maklerin)  
Raiffeisen Immobilien Vermittlung  
beate.bernleithner@riv.at  
+43 664 60 517 517 28





## BESCHREIBUNG

Ruhige Wohnung mit Balkon zum begrünten Innenhof und Garagenplatz

Die Wohnfläche von 64,20 m<sup>2</sup> bietet ausreichend Platz für gemütliches Wohnen. Die Wohnung verfügt über einen gut durchdachten Grundriss. Besonders hübsch ist das Wohnzimmer mit Ausgang auf den Balkon und Blick in den begrünten Innenhof. Die Küche mit Fenster sorgt nicht nur für helle Lichtverhältnisse, sondern bietet auch viel Stauraum.

Mit einer Balkonfläche von 3,15 m<sup>2</sup> bietet dieser den perfekten Ort, um frische Luft zu schnappen und die ruhige Atmosphäre des begrünten Innenhofs zu erleben.

Ausstattung:

Hauszentralheizung.

Kunststofffenster mit 3-fach Verglasung

Parkettboden

Balkon

Garagenplatz (Hebebühne)

In nur einem Katzensprung erreichen Sie die künftige U5 Station "Elterleinplatz", was Ihnen eine bequeme und schnelle Anbindung an das Stadtzentrum und darüber hinaus ermöglicht.

Neben der interessanten Lage bietet die Umgebung eine sehr gute Infrastruktur mit Geschäften, Restaurants und allen Annehmlichkeiten des täglichen Bedarfs in greifbarer Nähe.

Da die Wohnung renovierungsbedürftig ist, bietet diese Potenzial für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten.



## AUSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

### EIGENSCHAFTEN



Objektkategorie	Wohnung
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Eigentumsform	Wohnungseigentum
Baujahr	1995
Baustatus	Abgeschlossen
Fertigstellungsdatum	19.05.2024
Heizung	Zentralheizung: Gas

### FLÄCHEN

Wohnfläche	64,20 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche	64,20 m <sup>2</sup>
Balkonfläche	3,15 m <sup>2</sup>

### ENERGIEAUSWEIS

#### *Vorhanden*

Ausstellungsdatum	10.10.2022
Gültig bis	09.10.2032
HWB-Wert (KWh/m <sup>2</sup> /a)	71,90
HWB Klasse	 C
fGEE Wert	1,27
fGEE Klasse	 C

### AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	3
Bäder	1
Toiletten	1
Balkone	1

Balkon, Garage, Lift, Kellerabteil



## KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN

### BASISKOSTEN

Kaufpreis	230.000,00 €
Kaufpreis KFZ-Abstellplatz	20.000,00 €

### LAUFENDE KOSTEN

Betriebskosten	204,80 € inkl. 10% USt.
Reparaturrücklage	115,05 € inkl. USt.
Betriebskosten KFZ-Abstellplatz	29,56 € inkl. 20% USt.

### GESAMTKOSTEN

Monatliche Kosten	349,40 € inkl. USt.
Gesamtkaufpreis	250.000,00 €
Kaufprovision	3% zzgl. 20% USt.

### NEBENKOSTEN

Vertragserrichtung	nach Vereinbarung
Grunderwerbsteuer	3,5%
Grundbucheintragung	1,1%

### FINANZIELLE INFORMATIONEN

Stand Reparaturrücklage	96.000,00 €
Reparaturrücklage Stichtag	31.12.2023



## LAGE UND UMGEBUNG

Beim Elterleinplatz

Diese Wohngegend punktet vor allem mit ihrer Nähe zur Hernalser Hauptstraße und den damit verbundenen Einkaufsmöglichkeiten. Der beliebte Postsparkplatz und das Kongressbad dienen optimal für sportliche Aktivitäten. Die KULISSE Wien ist nur 500 Meter entfernt und bekannt für ihre lustigen Kabaretts und Komödien.

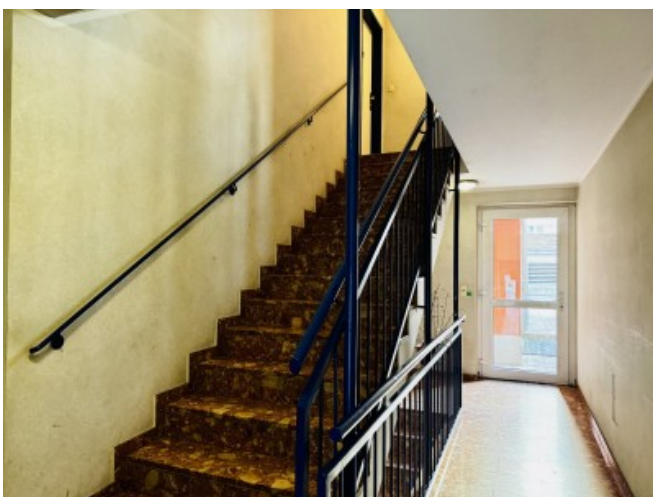
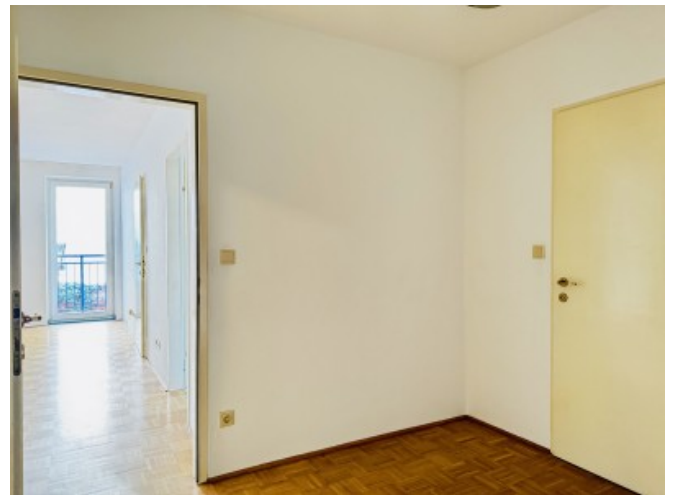
Die Lage der Wohnung ist sehr zentral:

5 Gehminuten bis zum Elterleinplatz, wo sich zukünftig eine U5 Station befinden wird  
2 Gehminuten bis zur Bus- und Straßenbahnstation "Rosensteingasse" mit den  
Straßenbahnlinien 9 und 43, und den Buslinien 42E und N43



GALERIE





LINKS UND DOWNLOADS





[Detailinformationen](#)

[Plan Top 4](#)

[Geschoßplan](#)

[U5](#)

