



#0004004252

Dreizimmer-Neubauwohnung in U3 Nähe

1160 Wien



Kaufpreis: 297.000,00 €

Wohnfläche: 73,80 m²

Zimmer: 3

IHR BETREUER



Mag. Johannes Kretschy

Immobilientreuhänder (Makler) -

Sonderprojekte

Real-Treuhand Immobilien

kretschy@raiffeisen-immobilien.at

+43 676 8141 8086





BESCHREIBUNG

Die westseitig orientierte im zweiten Liftstock gelegene Dreizimmerwohnung, ist grundsätzlich sofort bezugsfertig. Eine dem eigenen Geschmack folgende Renovierung, würde sich allerdings auszahlen. Die Wohnung verfügt über ein Wohnzimmer, 2 Schlafzimmer, getrennte Küche, Bad, Abstellraum, WC und eine 14,19m² große Loggia.

Die Hausfassade wurde vergangenes Jahr saniert und im Hof befindet ein Garten zur allgemeinen Nutzung der Hausbewohner.

Die U3 Station Ottakring ist nur wenige Gehminuten entfernt und auch die sonstige Infrastruktur, Nahversorgung, Kindergarten, Volksschule ist bestens gegeben. Außerdem stehen die Linien 46 (Straßenbahn) und 10A in unmittelbarer Nähe zur Verfügung.

Kontakt:

Mag. Johannes KRETSCHY

Tel: +43 676 81418086

kretschy@raiffeisen-immobilien.at



AUSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

EIGENSCHAFTEN



Objektkategorie	Wohnung: Sonstige
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Eigentumsform	Wohnungseigentum
Baujahr	1976
Baustatus	Abgeschlossen

FLÄCHEN

Wohnfläche	73,80 m ²
Loggiafläche	14,19 m ²

ENERGIEAUSWEIS

Vorhanden

Ausstellungsdatum	13.02.2020
Gültig bis	12.02.2030
HWB-Wert (KWh/m ² /a)	108,00
HWB Klasse	 D
fGEE Wert	2,15
fGEE Klasse	 D

AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	3
Bäder	1
Toiletten	1
Schlafzimmer	2
Loggien	1

MERKMALE

Lage	West	Gebiet	Wohngebiet
Erschließung	Erschließung inkl. Gas		



Anschlüsse

TV / Fernsehanschluss,
Kabelfernseh-
Anschluss,
Telefonanschluss,
Internetanschluss,
Glasfaserinternetanschluss

Fußboden

Parkett

Kücheneinrichtungen

Küche/Einbauküche

Möblierung

Vollmöbliert





KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN

BASISKOSTEN

Kaufpreis	297.000,00 € inkl. USt.
-----------	-------------------------

LAUFENDE KOSTEN

Betriebskosten	194,57 € inkl. 10% USt.
----------------	-------------------------

Reparaturrücklage	132,79 € inkl. USt.
-------------------	---------------------

Sonstige Kosten	40,70 € inkl. USt.
-----------------	--------------------

Heizkosten	162,38 € inkl. 20% USt.
------------	-------------------------

GESAMTKOSTEN

Monatliche Kosten	530,44 € inkl. USt.
-------------------	---------------------

Gesamtkaufpreis	297.000,00 € inkl. USt.
-----------------	-------------------------

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

FINANZIELLE INFORMATIONEN

Stand Reparaturrücklage	327.952,34 €
-------------------------	--------------

Reparaturrücklage Stichtag	01.01.2024
----------------------------	------------

WEITERE KOSTEN

Sanierungsdarlehen (Monatlich)	74,62 € inkl. USt.
--------------------------------	--------------------



LAGE UND UMGEBUNG

Nahe der U3 Station Ottakringer Straße gelegen und beste Infrastruktur.

INFRASTRUKTUR

Einkauf

- < 500m: Wilfried Gerald Pleyer eU
- < 500m: Liapin
- < 500m: Monika Fücsek
- < 500m: Songeri'es Handtaschen, Accessoires EU
- < 500m: Ayse Yigit
- < 500m: Muhammad Afzal
- < 500m: Der Mann
- < 500m: Gabriele Herden
- < 500m: Ailan Zhou
- < 500m: Hans Bauer
- < 500m: dm-drogeriemarkt
- < 500m: Boutique Gabini
- < 500m: Herta Grahsner
- < 500m: Edith Reisinger
- < 500m: Forstinger Handel Und Service
- < 500m: Zip Warenhandel
- < 500m: Richter Maria
- < 500m: Ottahal Gertrude
- < 500m: Martin Huber
- < 500m: Gertrude Koller
- < 500m: Gutotto
- < 500m: Ivan Radunchev



- < 500m: Schönthaler Johanna
- < 500m: Lederwaren Lahner
- < 500m: Palmers Textil
- < 500m: David Reisinger EU
- < 500m: Hansaton
- < 500m: Mehtap Canbolat
- < 500m: Ideal Reinigung
- < 500m: Platinum.Co EU
- < 500m: Videothek Pink Markovic
- < 500m: Mvb - VermittlungsBetrieb Vasic EU
- < 500m: Ekrem Ademoski
- < 500m: Seckin Dogan
- < 500m: Erfindler
- < 500m: Tbd
- < 500m: Wohlfühlwerkstatt Hjm Ltd &
- < 500m: Helga Kuniniotis
- < 500m: Cwl-Computer
- < 500m: Mödlagl Johann
- < 500m: Image
- < 500m: Dzejran Ademoska
- < 500m: Susanne Geissler
- < 500m: Kobold Christian
- < 500m: Rene Bauer
- < 500m: Buczolic Herta
- < 500m: Phönix Handarbeitsboutique
- < 500m: Demo Yeter Künli



< 500m: Die Einbauküche

< 500m: Aufsperrdienst

< 500m: Libro

< 500m: Blumen Ihab

< 500m: Georg Weissbart

< 500m: Freiburger Stefan

< 500m: Dewla EU

< 500m: Slavica Golubovic

< 500m: Felber

< 500m: Entessar Hussein

Gaststätten

< 500m: Fresh & Co

< 500m: Café Schuhmeier

< 500m: Strohmaier Johann

< 500m: Sonja Eidler

< 500m: Cafe Restaurant Sudar

< 500m: Jano Restaurant

< 500m: Pizzeria Da-Amigo

< 500m: Pizzaria Da Amigio's

< 500m: Lunico

< 500m: Gosser Brau

< 500m: Tian Nudeln & Sushi

< 500m: Red Apple Crêperie & Juice Bar

Gesundheit

< 500m: Doktor Peter Müllner

< 500m: Dr.Med. Nadezda Vitula

< 500m: Dr.Med. Viktor Grablowitz



- < 500m: Doktor Wolfgang Spiegel
- < 500m: Dr.Med. Rudolf Müller
- < 500m: Dr.Med. Veronkia Willner
- < 500m: Dr.Med. Ala-Eldine Hallak
- < 500m: DDr. Marilena Rusu
- < 500m: Diplom Tierarzt Doktor Buchacher-Tonitz Sabine
- < 500m: Dr.Med. Hermanna Steinfest
- < 500m: Dr. Barbara Reichelt
- < 500m: Dr.Med. Marianne Vondra
- < 500m: Apotheke am Schuhmeierplatz
- < 500m: Dr.Med. Friedrich Horn
- < 500m: Dr.Med. Elsa Begmann
- < 500m: Doktor Hans Schwaiger
- < 500m: MR Dr. Heribert Gmach
- < 500m: Doktor Wilhelm Prosche
- < 500m: Dr.Med. Kargar Said Ramasan
- < 500m: Doktor Said Ramasanikargar
- < 500m: Doktor Veronika Willner
- < 500m: Dr. Martina Drnek
- < 500m: Dr.Med. Daniela Kasperek

Bildung

- < 500m: Bücherei Ottakring
- < 500m: Bundesrealgymnasium
- < 500m: Kindergarten
- < 500m: ENKE-Hauptschulgruppe Cats
- < 500m: ENKE-Volksschulgruppe Dinos
- < 500m: ENKE-Kleinkindergruppe Hasen



< 500m: Neue Mittelschule I

< 500m: Betriebskindergarten-AKH-Wien

< 500m: Kindergarten

Kultur & Freizeit

< 500m: Parkanlage Schuhmeierplatz

< 500m: Parkanlage Hettenkofergasse

Sonstiges

< 500m: Ford Hemer

< 500m: Unicredit Bank Austria



GALERIE





LINKS UND DOWNLOADS

[Detailinformationen](#)

