



#0001008610

## Entzückende Maisonette mit Terrasse im Herzen von Neustift am Walde in Grünruhelage

1190 Wien



Kaufpreis: 495.000,00 €  
Wohnfläche: 76,64 m<sup>2</sup>  
Zimmer: 3

### IHR BETREUER



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





## BESCHREIBUNG

Man betritt die Wohnung im Erdgeschoss über einen kleinen Vorraum. Von dem aus sind zwei Schlafzimmer, das Badezimmer mit Wanne und das WC zugänglich.

Von diesem Vorraum führt eine Treppe in die obere Wohnebene - ein großzügiges und sehr helles Wohnzimmer mit Zugang in die separate Küche und Ausgang auf die fast 18 m<sup>2</sup> große Terrasse.

Von dieser ostseitig orientierten Terrasse fällt der Blick in die Gärten der umliegenden Grundstücke.

Die Wohnung ist in sehr gepflegtem Zustand, entspricht aber nicht mehr dem modernem Wohnstandard, Hierfür werden Sanierungsmaßnahmen erforderlich sein.

Ein großes Kellerabteil und eine eigene Garagenbox runden das Angebot ab.



## AUSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

### EIGENSCHAFTEN



Objektkategorie	Wohnung
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Eigentumsform	Wohnungseigentum
Baujahr	ca. 1975
Baustatus	Abgeschlossen
Heizung	Zentralheizung: Gas

### FLÄCHEN

Wohnfläche	ca. 77 m <sup>2</sup>
Terrassenfläche	ca. 12 m <sup>2</sup>

### ENERGIEAUSWEIS

*Vorhanden*

Ausstellungsdatum	02.09.2019
Gültig bis	01.09.2029
HWB-Wert (KWh/m <sup>2</sup> /a)	140,00
HWB Klasse	 D
fGEE Wert	3,30
fGEE Klasse	 F

### AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	3
Etagen	2
Bäder	1
Toiletten	1
Schlafzimmer	2
Terrassen	1

### MERKMALE

Lage	Süd-Osten	Gebiet	Wohngebiet, Ortslage
Zustand	Gut	Alterskategorie	Neubau
Fußboden	Parkett, Fliese	Möblierung	Teilmöbliert



Keller

Kellerabteil

Sanitäreinrichtungen

Badewanne

Kücheneinrichtungen

Küche/Einbauküche





## KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN

### BASISKOSTEN

Kaufpreis	495.000,00 € inkl. USt.
-----------	-------------------------

### LAUFENDE KOSTEN

Betriebskosten	250,05 € inkl. 10% USt.
----------------	-------------------------

Reparaturrücklage	100,93 € inkl. USt.
-------------------	---------------------

Heizkosten	325,52 € inkl. 20% USt.
------------	-------------------------

Warmwasser	131,22 € inkl. 10% USt.
------------	-------------------------

### GESAMTKOSTEN

Monatliche Kosten	807,73 € inkl. USt.
-------------------	---------------------

Gesamtkaufpreis	495.000,00 € inkl. USt.
-----------------	-------------------------

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

### NEBENKOSTEN

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

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



## LAGE UND UMGEBUNG

Die Maisonette befindet sich im Herzen von Neustift am Walde am Ende einer Wohnhausanlage aus dem Baujahr 1975 in absoluter Grünruhelage.

Mehrere bekannte Heurige wie der Fuhrgassl-Huber und das Schreiberhaus sowie andere Gastronomielokale sind in wenigen Gehminuten erreichbar ebenso wie die Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf und weitere Infrastruktureinrichtungen.

Die Endstation der Buslinie 35 A liegt gegenüber der Wohnhausanlage, mit ihr gelangt man rasch zur Vorortelinie und zu weiteren öffentlichen Verkehrsmitteln.

Der nahe Wienerwald steht zur Erholung zur Verfügung.

Nähere Details entnehmen Sie bitte dem Standortexpose.



GALERIE





## LINKS UND DOWNLOADS

[Detailinformationen](#)

[Plan EG Top 4](#)

[Plan OG Top 4](#)

[Standortexposé 1190 Wien, Hameaustraße](#)

