

**Gartenseitige 4 Zimmer Balkonwohnung mit KFZ Stellplatz  
in zentraler Ruhelage von Mauer**



**Objektnummer: 338**

**Eine Immobilie von Immo Concept OG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1230 Wien
<b>Baujahr:</b>	1967
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	87,76 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	E 153,73 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	E 2,80
<b>Kaufpreis:</b>	447.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	193,32 €
<b>USt.:</b>	19,33 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

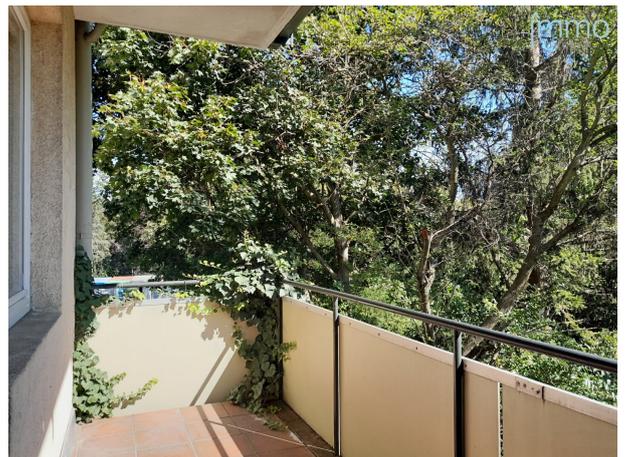
## Ihr Ansprechpartner



**Alfred Peter Bergmann**

Immo Concept OG  
Jörgerstraße 20

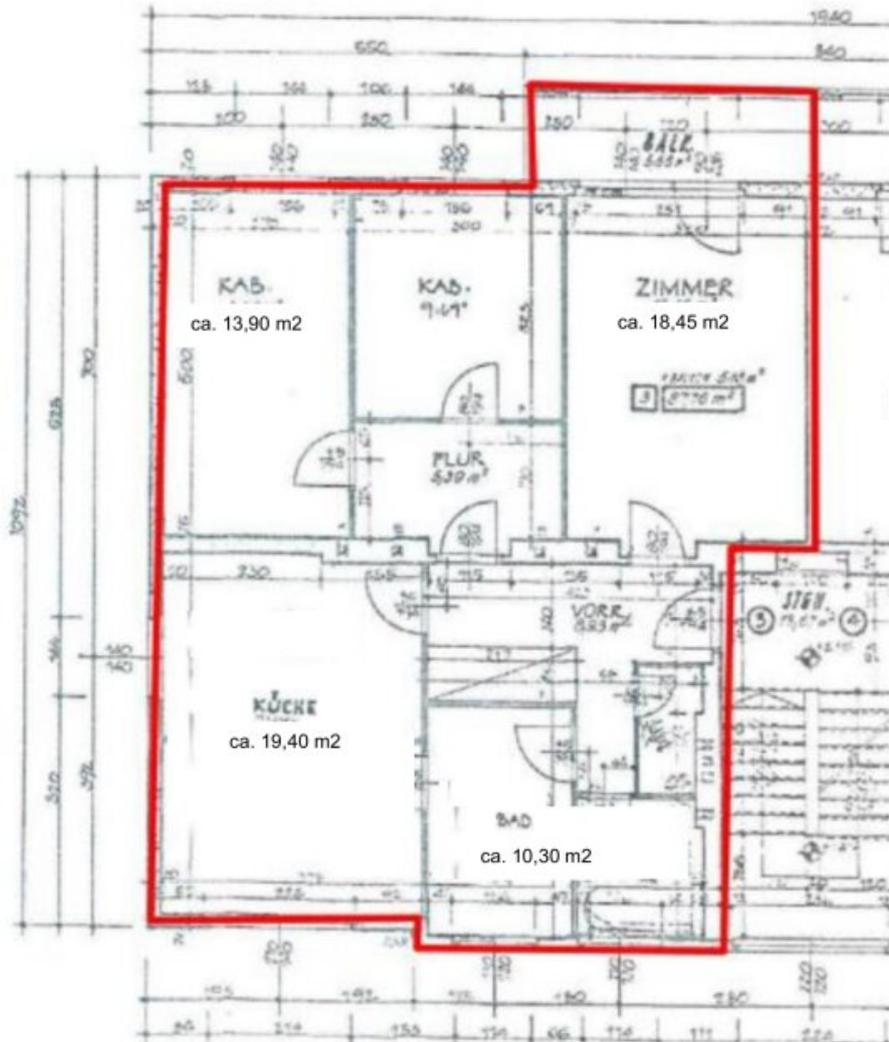












## Objektbeschreibung

Nahe der Geißgasse und der Rodauner Straße kommt diese 4 Zimmerwohnung zum Verkauf.

Der Neubau wurde ca. 1967 errichtet und besteht aus 5 Häusern mit gesamt ca. 30 Wohneinheiten. Die Wohnanlage wurde laufend in Stand gehalten und präsentiert sich in gepflegtem Zustand. Die hier zum Verkauf angebotene Wohnung befindet sich im 1. Stock, äußerst ruhig gelegen, im letzten Haus der Anlage direkt angrenzend an Grünland welches als Gartenfläche ausgeführt ist.

Die Wohnung ist Richtung Südostwest ausgerichtet, der Balkon befindet auf der Südseite zur Gartenfläche hin ausgerichtet mit herrlichem Blick ins Grüne.

Bestehend aus:

- Vorzimmer
- Wohnraum ca. 19 m<sup>2</sup>
- separate geräumige Küche mit Essplatz ca. 20 m<sup>2</sup>
- Zimmer ca. 14 m<sup>2</sup>
- Kabinett ca. 9 m<sup>2</sup>
- großzügiges Bad mit Fenster und Wanne
- Toilette

Ein KFZ- Stellplatz im Innenhof - nahe der Hauseingangstüre - ist der Wohnung zugeordnet und im Kaufpreis inkludiert.

Weiters steht der Wohnung ein geräumiges Kellerabteil zur Verfügung.

Die Fenster wurden ca. 2007 getauscht auf Internorm mit 3 Scheiben Verglasung.

Betriebskosten inkl. Kaltwasser: ca. € 213,00 brutto

Rücklage Wohnung + Stellplatz: ca. € 103,00

Stand Rücklage per 12.2023 ca. € 56.000,-- Guthaben.

**Seitens Verkäufer werden die Parkettböden sowie die Küche noch erneuert.**

**Kaufpreis inkl. Stellplatz Verhandlungsbasis: EUR 447.000,00**

Super ruhige Lage und doch zentral in Mauer!

Verkauf durch Immo Concept OG

Hr. Alfred Peter Bergmann

Mobil: 0676- 362 81 76

Mail: a.bergmann@immo-concept.at

Ich freue mich auf Sie!

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <2.000m

Krankenhaus <2.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <4.500m

Höhere Schule <6.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.000m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <2.000m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <4.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <2.000m

Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap