

**RENOVIERUNGSHIT IN BESTER LAGE - GERÄUMIGE
3-ZIMMER MIT BALKON UM €379.000 IN OBERDÖBLING**



Objektnummer: 2017499

**Eine Immobilie von Maison Realitäten Vermittlungs- und
Verwaltungs. GesmbH**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	1965
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	89,46 m ²
Nutzfläche:	95,42 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	C 70,30 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,73
Kaufpreis:	379.000,00 €
Betriebskosten:	177,75 €
USt.:	19,99 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



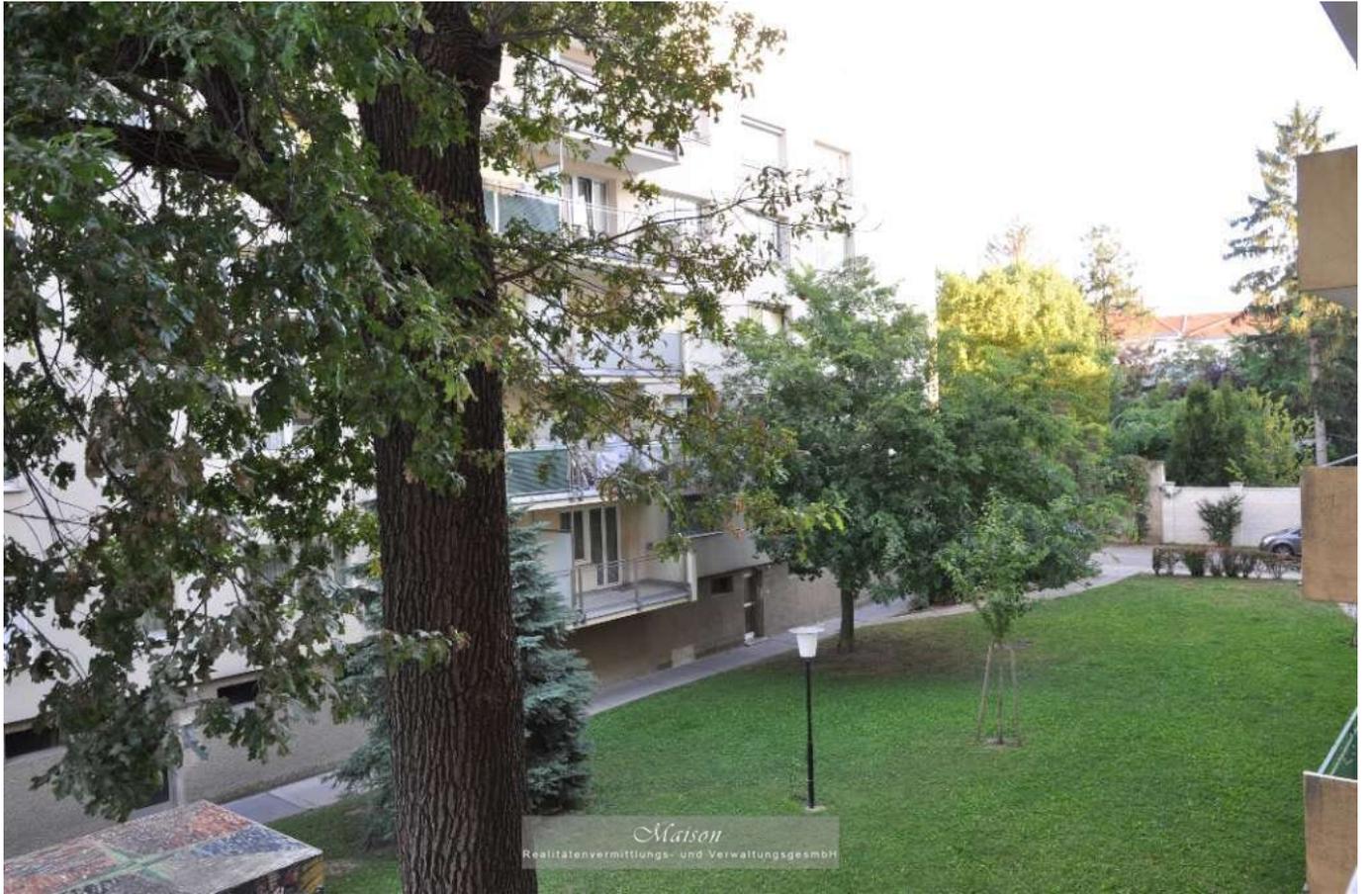
Leopold Wildner

Maison Realitäten Vermittlungs- und VerwaltungsgesmbH.
Seidlgasse 30/7A

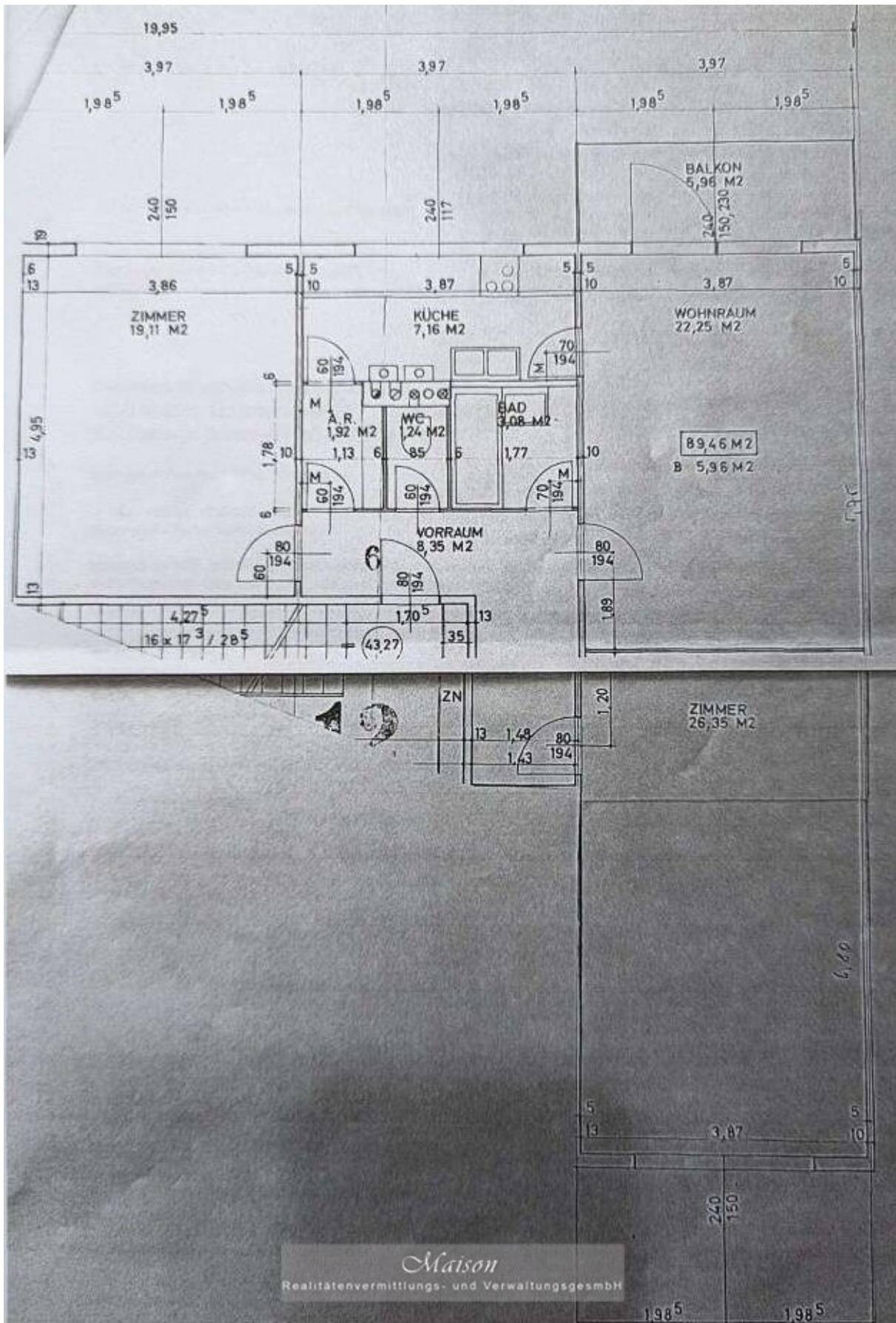












Objektbeschreibung

*** FAMILIENHIT MIT BALKON ZU SANIEREN ***

Die nach **Ost und West** ausgerichtete **3 Zimmer Eigentumswohnung** umfasst eine **Wohnfläche von 89,46 m² zzgl. einen 5,96m² großen, westseitigen Balkon** und befindet sich im **1. Stock (befindlich im 2.Stock)** eines **1965** errichteten Neubauhauses.

Die Wohnung **besticht** durch ihre **hervorragende Anbindung und Infrastruktur**, und dass sie sich in einer der hofseitigen Stiegen **befindet, welche keine Fenster zur Straße hat** und daher **eine Ruhelage mitten in der Stadt bietet**.

Es besteht ein kompletter **Sanierungsbedarf und somit kann man** das Objekt ganz **seinen eigenen Wünschen und Bedürfnissen anpassen** und damit der **glückliche Eigentümer eines dann topsanierten Juwels sein**.

Bestehend aus:

- einem zentralen Vorzimmer
- einem 22,25m² großen Wohnzimmer
- einem 19,11m² großen, westseitigen Zimmer mit Balkon
- einem 26,50m² großen, ostseitigen Zimmer mit Grünblick
- einem Bad mit Dusche
- einer separaten Küche
- einen praktischen Abstellraum
- einer separaten Toilette
- einem ca. 4m² großen trockenen Kellerabteil

Die Wohnräume sind mit **Parkett, Teppich und Kunststoffböden ausgelegt und die Nassräume mit Fliesen ausgestattet**. Die Fenster sind aus Kunststoff **mit 3-fach Verglasung** und Innenjalousien, beheizt wird mittels einer Gasetagenheizung.

Eine Waschküche sowie ein Fahrrad-/Kinderwagenraum stehen ebenfalls zur Verfügung.

Ein Parkplatz kann über die Hausverwaltung angemietet werden.

Kaufpreis: € 379.000,-

Betriebskosten: € 385,25 monatlich inklusive Instandhaltungsfond.

Heizwärmebedarf: 70,30 kWh/m²

Klasse: C

zuzüglich Kaufnebenkosten

Nebenkosten bei Kaufvertrag:

3,5% Grunderwerbsteuer (Basis KP brutto)

1,1% Grundbucheintragungsgebühr (Basis KP brutto)

3% + 20% UST Maklerprovision

Kosten der Vertragserrichtung und grundbücherlichen Durchführung nach Vereinbarung(auf Basis Tarifordnung des jeweiligen Urkundenerrichter

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Für weitere Auskünfte bzw. Besichtigungstermine steht Ihnen Herr Leopold Wildner unter der Mobilnummer [0664/358 26 75](tel:06643582675) zur Verfügung - auch am Wochenende oder per Mail unter leopold.wildner@maison.at.

Mit dem Anfordern der Unterlagen für das gewünschte Objekt erklären Sie gem. § 5 FAGG Ihr Einverständnis, dass die in § 4 Abs.1 genannten Informationen mittels E-Mail (dauerhaften Datenträger) bereitgestellt werden.

Information über den Leistungsumfang gem. § 4 FAGG

Die gewerbsmäßige Vermittlung von Geschäften über unbewegliche Sachen gem. § 16 Maklergesetz, insbesondere Kauf- oder Mietverträge für Wohnungen, Häuser, Grundstücke, Gewerbeimmobilien, Zinshäuser, etc.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://maison-realitaeten.service.immo/registrieren/de) - <https://maison-realitaeten.service.immo/registrieren/de>

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap