

# OBERLAA - DACHGESCHOSSWOHNUNG MIT TRAUMTERRASSE IN GRÜNRUHELAGE - MIETGARAGE - U-BAHN-NÄHE



**Objektnummer: 2017502**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1100 Wien
<b>Baujahr:</b>	2007
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	98,10 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	164,57 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 44,97 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,04
<b>Kaufpreis:</b>	540.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	93,60 €
<b>Heizkosten:</b>	176,83 €
<b>USt.:</b>	42,43 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

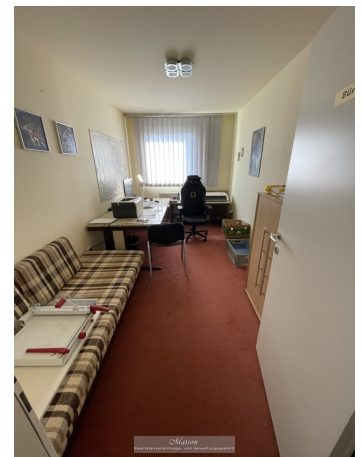


**Leopold Wildner**

Maison Realitäten Vermittlungs- und VerwaltungsgesmbH.









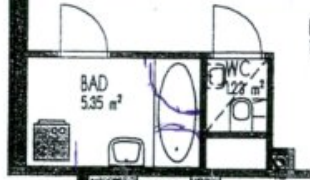
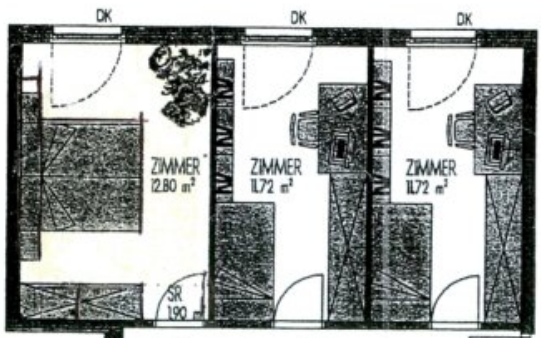


**VERTRAGS  
GRUNDLAGE  
PER... 7.9.2006**

*Handwritten notes:*  
Kaufpreis 99m<sup>2</sup>  
Hausne 109m<sup>2</sup>

2 \* 2.92<sup>5</sup> 10 \* 95 \* 15 \* 36 \* 2.17 8 \* 1.32<sup>5</sup> \*  
\* 3.16 8 \* 2.52 8 \* 2.52 \*

12 \* 4.05 \* 60 \* 1.04 \* 10 \* 1.83 \* 15 \* 6.65 \*



10 \* 4.65 \* 12 \* 1.04 \* 36 \* 1.23 \* 27 \* 1.31 \* 12 \* 1.69 \* 12 \* 4.65 \*

3.68<sup>5</sup> \* 1.60 \* 1.70<sup>5</sup> \*

4.24 \* 80 \* 4.70 \* 1.94 \*

DG



Maßstab: 0 1m 2m 3m 4m

WOHNFLÄCHE: 98,10  
DACHTERRASSE: 66,47  
GESAMTFLÄCHE: 98,10  
FÖRDERUNGSART:  $\checkmark$ f





## Objektbeschreibung

Die nach **Ost und West** ausgerichtete 4 **Zimmer Eigentumswohnung** umfasst eine **Wohnfläche von 98,10 m<sup>2</sup> zuzüglich einer 66,47 m<sup>2</sup> großen Dachterrasse** und **befindet sich im 2. Stock ohne Lift eines 2007** errichteten Neubauhauses und **besticht** durch ihre **hervorragende Anbindung und Infrastruktur, durch** ihre Lage in **hofseitige Grünlage** und **trotzdem mitten in der Stadt.**

Die großzügige 4 Zimmer Wohnung präsentiert sich in einen ausgezeichneten Zustand und die großzügige 66,47m<sup>2</sup> Dachterrasse lädt zum Verweilen und Sonnenbaden ein.

Bestehend aus:

- einem zentralen Vorzimmer
- einem 39,20m<sup>2</sup> großen Wohnzimmer mit offener Küche
- drei ostseitigen Schlafzimmer 12,80m<sup>2</sup>, 11,72m<sup>2</sup> und 11,72m<sup>2</sup>
- einem Bad mit Dusche und Doppelwaschbecken
- einen praktischen Abstellraum
- einer separaten Toilette
- einem Kellerabteil

Das Wohnzimmer und der Flur sind mit **Parkett**, die **Schlafzimmer** mit **Teppich** und die **Nassräume** mit **Fliesen ausgestattet**. Die Fenster sind aus Kunststoff **mit 3-fach Verglasung**, beheizt wird mittels Fernwärme über eine Zentralheizung.

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

Ein Parkplatz kann über die Hausverwaltung (Warteliste) angemietet um € 85,40 werden.

Kaufpreis: € 540.000,-

Betriebskosten: € 232,96 monatlich inklusive Instandhaltungsfond, Heizung und Warmwasser € 207,14.

Heizwärmebedarf: 44,97 kWh/m<sup>2</sup>

Klasse: B

## **zuzüglich Kaufnebenkosten**

Nebenkosten bei Kaufvertrag:

3,5% Grunderwerbsteuer (Basis KP brutto)

1,1% Grundbucheintragungsgebühr (Basis KP brutto) über € 500.000,-

**Bis 1.Juli 2026 sind Sie von den Gebühren für die Eintragung von Eigentumsrecht (1,1% vom KP Brutto) und Pfandrecht (1,2%) im Grundbuch bei Erwerb von Wohnraum bis zu einen Kaufpreis bis € 500.000,- befreit**

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](mailto: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>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <500m  
Klinik <3.000m  
Krankenhaus <4.500m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <2.000m  
Höhere Schule <5.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.500m

**Sonstige**

Geldautomat <1.500m  
Bank <1.500m  
Post <1.000m  
Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <3.000m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap