

## **Maisonette-Wohnung! Renovierungsbedürftig!!!**



**Objektnummer: 7618/383**

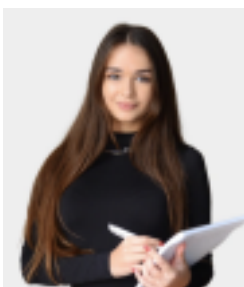
**Eine Immobilie von Vigo Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Maisonette
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1190 Wien
<b>Baujahr:</b>	1974
<b>Zustand:</b>	Teil_vollrenoviert
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	87,78 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 103,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,55
<b>Kaufpreis:</b>	399.900,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	225,78 €
<b>Heizkosten:</b>	123,15 €
<b>USt.:</b>	47,21 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Kateryna Skora**

Vigo Immobilien GmbH  
Bösendorferstraße 1 / 18-19  
1010 Wien

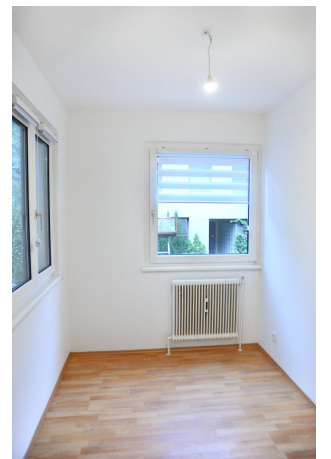
T +43 677 6

Gerne stehen  
Verfügung.



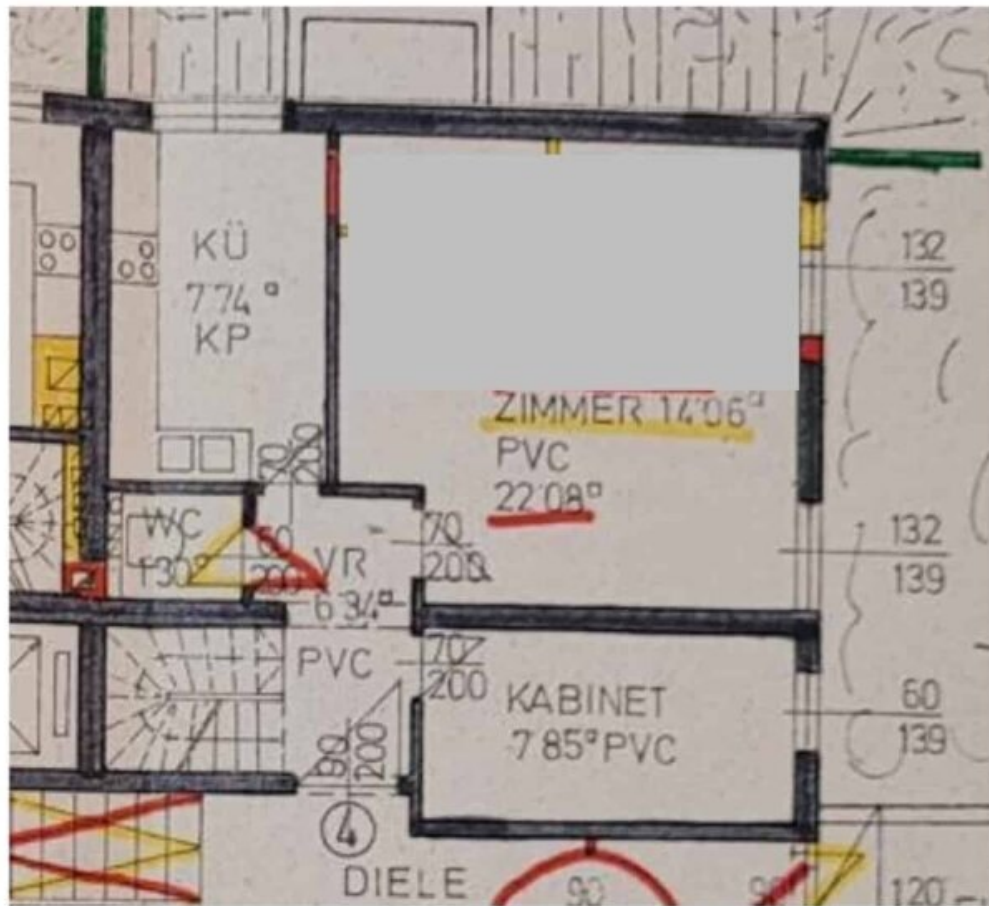
**vigo**  
Immobilien



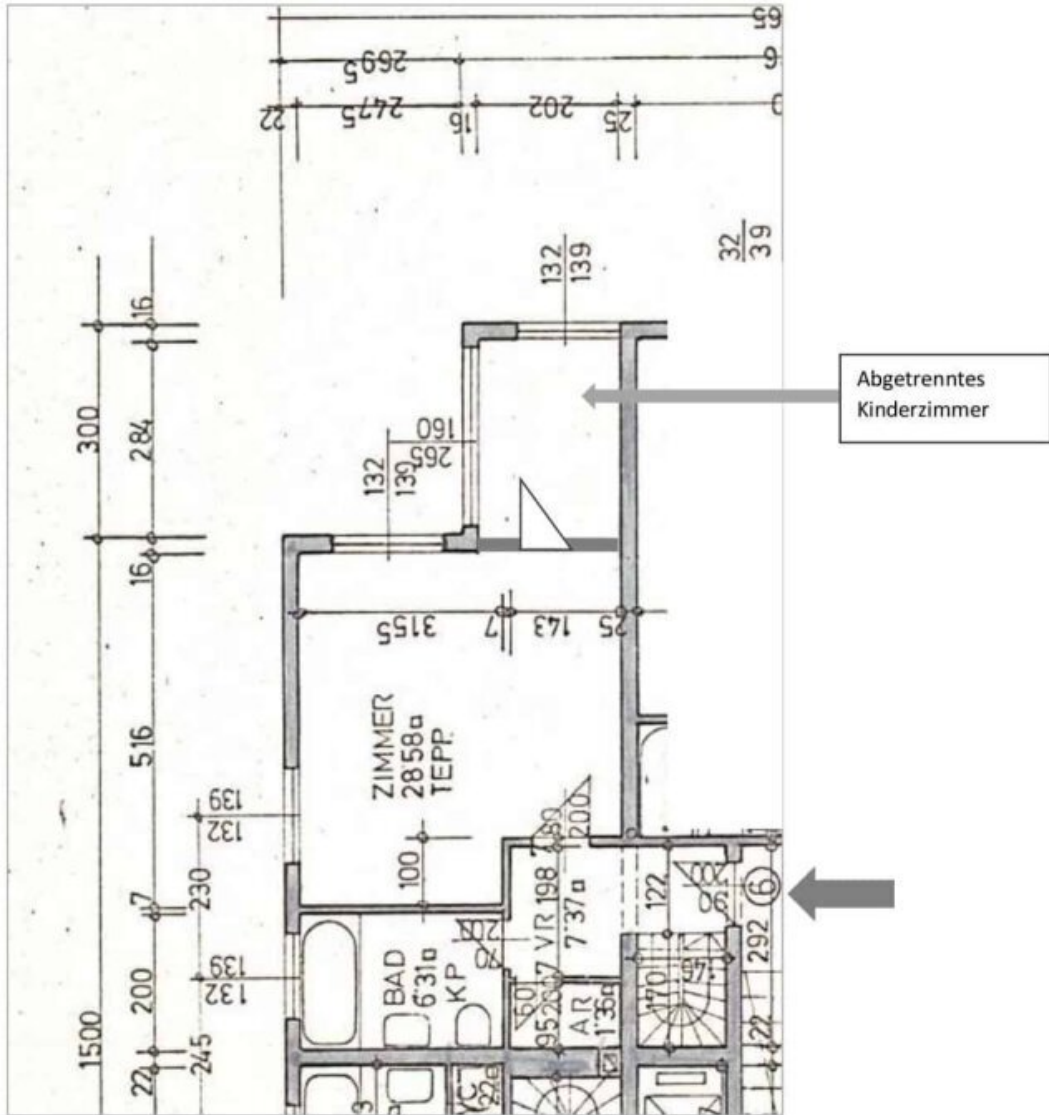




## Grundriss Untergeschoß



# Grundriss Obergeschoß



# Objektbeschreibung

Maisonette Wohnung im 19. Bezirk

Gute Infrastruktur. Mit den Bussen 35A und 43B, deren Haltestellen nur wenige Minuten von den Apartments entfernt sind, erreichen Sie das Zentrum in 30 Minuten. In der Nähe gibt es Geschäfte und alles, was Sie für ein angenehmes Leben brauchen.

Die Wohnung hat zwei Eingänge und kann sowohl über das Erdgeschoß als auch über den ersten Stock betreten werden. Betritt man die Wohnung über das **Erdgeschoß** gelangt man in den Vorraum. Von hier sind alle Räume getrennt begehbar. Rechterhand befinden sich das kleine Zimmer und daneben das große Zimmer. Das Badezimmer ist bis auf die Dusche leer. Über das innenliegende Stiegenhaus gelangt man in das **Obergeschoß**. Hier befindet sich ein großes Zimmer mit abgetrenntem kleinem Zimmer. Die Abtrennung könnte rückgängig gemacht werden, dann entstünde ein sehr großes Zimmer mit vier Fenstern. Die Küche ist leer. Daneben befindet sich der Abstellraum.

Die Wohnung wurde bis zuletzt von den Eigentümern selbst bewohnt. Die Küche und das Bad sind zu erneuern. Die Fenster und die Außenrollos sind gewartet. Die Wohnräume wurden neu verspachtelt/ausgemalt und notwendige Reparaturen durchgeführt, sodass sich die Wohnung in einem **gepflegtem Zustand** darstellt.

Highlights:

- Gemeinschaftsgarten
- Schwimmbad
- Sauna
- Fitnessraum

Im Haus befindet sich eine Tiefgarage. Der Wohnung ist kein Stellplatz zugeordnet, jedoch besteht die Möglichkeit Garagenplätze anzumieten.

Das Haus wurde im Jahr 1974 gebaut. Die Wohnung braucht eine Renovierung.



Die monatlichen **Kosten der Wohnung** betragen EUR **352,67** und setzen sich wie folgt zusammen:

- Betriebskosten EUR 225,78
- Reparaturrücklage EUR 104,31
- Umsatzsteuer EUR 22,58

**Kaufpreis: EUR 399.900.-**

Nebenkosten:

- Grunderwerbssteuer: 3,50 % vom Kaufpreis
- Eintragungsgebühr: 1,10 % vom Kaufpreis
- Vertragserrichtungskosten und Treuhändlerhonorar: % des Kaufpreises zzgl. 20% USt und Barauslagen
- Vermittlungsprovision: 3 % des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Wir würden uns über ein persönliches Gespräch mit Ihnen sehr freuen!

Weitere verfügbare Wohneinheiten mit zahlreichen aktuellen TOP Projekten! Mehr Details findet Sie auf unsere Homepage!

[www.vigoimmobilien.at](http://www.vigoimmobilien.at) | +43 664 99 877 599

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 <1.500m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <3.000m  
Krankenhaus <3.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <3.500m  
Höhere Schule <3.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.500m  
Einkaufszentrum <4.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <2.500m  
Bank <2.500m  
Post <1.000m  
Polizei <3.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <2.000m  
U-Bahn <4.000m  
Bahnhof <3.500m  
Autobahnanschluss <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap