

## Ideal aufgeteilte & befristet vermietete 2-Zimmer-Wohnung



Wohnzimmer ca. 20,80 m<sup>2</sup>

**Objektnummer: 5265**

**Eine Immobilie von Kaltenegger Realitäten GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                  |
|--------------------------------------|----------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung                          |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                       |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 1100 Wien,Favoriten              |
| <b>Baujahr:</b>                      | 1971                             |
| <b>Alter:</b>                        | Neubau                           |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 57,93 m <sup>2</sup>             |
| <b>Zimmer:</b>                       | 2                                |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                                |
| <b>WC:</b>                           | 1                                |
| <b>Balkone:</b>                      | 1                                |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | B 34,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | A 0,83                           |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 179.000,00 €                     |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 122,21 €                         |
| <b>USt.:</b>                         | 12,22 €                          |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                                  |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Pia Zobok**

Kaltenegger Realitäten GmbH  
Nußdorfer Platz 3  
1190 Wien

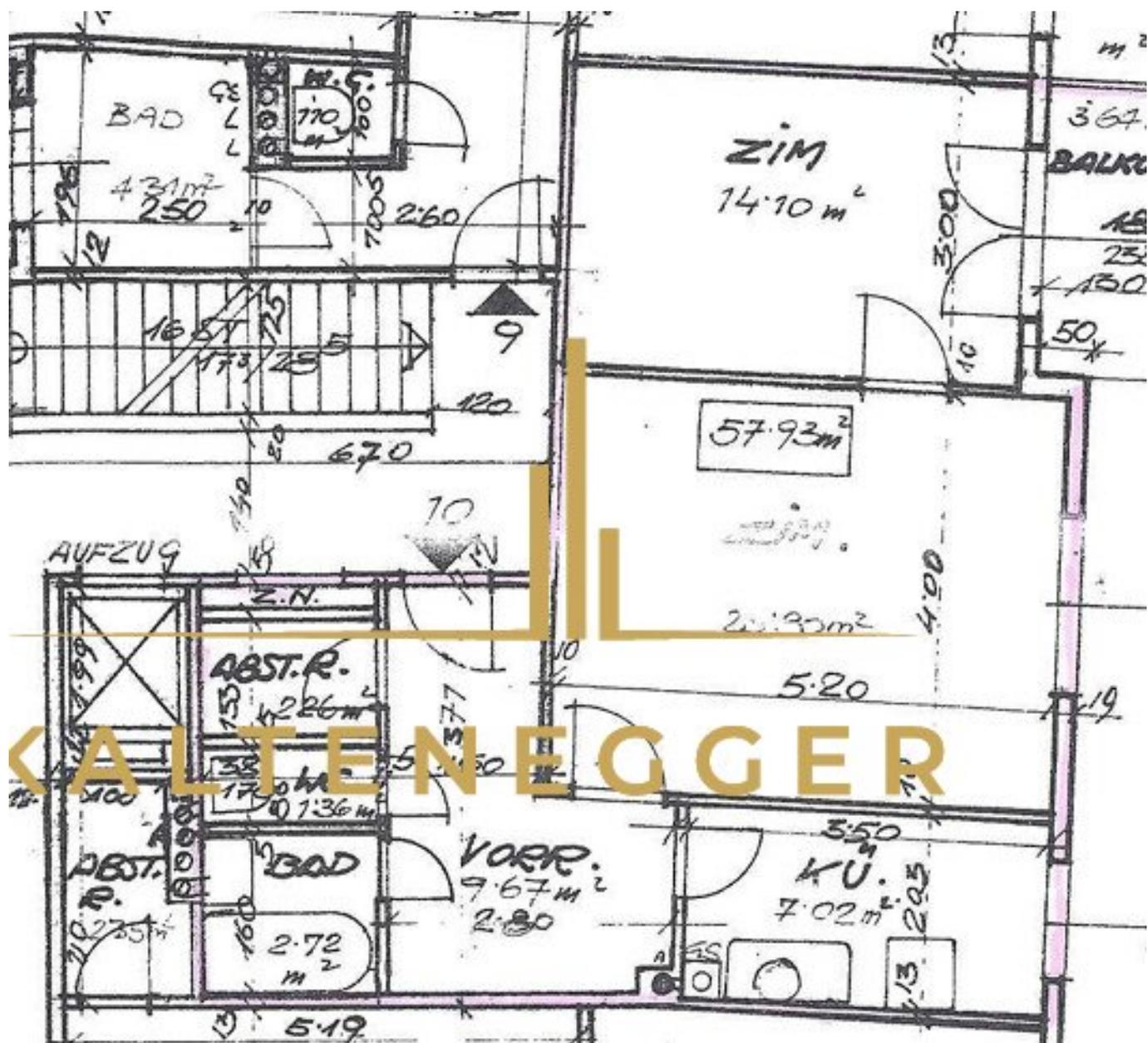












KALTENEGGER

## Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht diese befristet vermietete 2-Zimmer-Wohnung in der Erlachgasse im 10. Wiener Gemeindebezirk.

Diese ca. 57,93 m<sup>2</sup> große Wohnung befindet sich in einem Wohnhaus, welches ca. 1971 errichtet wurde.

**Eine Besonderheit:** Durch die thermische Fassadensanierung, welche erst vor kurzem erfolgt ist, erstrahlt das Haus in neuem Glanz und lässt die Heizkosten reduzieren.

**Raumaufteilung Wohnung: -Grundrissplan liegt bei**

- Vorraum ca. 9,67 m<sup>2</sup>
- Abstellraum ca. 2,26 m<sup>2</sup>
- WC ca. 1,36 m<sup>2</sup>
- Badezimmer ca. 2,72 m<sup>2</sup>
- Küche ca. 7,02 m<sup>2</sup>
- Wohnzimmer a. 20,80 m<sup>2</sup>
- Schlafzimmer ca. 14,10 m<sup>2</sup> plus Ausgang auf den Balkon ca. 3,64 m<sup>2</sup>
- **plus** Kellerabteil

Die **Wohnfläche** beträgt ca. 57,93 m<sup>2</sup> zuzüglich dem Balkon mit ca. 3,64 m<sup>2</sup>.

Die **Küche** ist mit einem Spülbecken, einem Kühlschrank, einem Gefrierschrank, einem Backrohr, sowie einem Gasherd ausgestattet.

Das **Badezimmer** besticht durch ein Waschbecken und eine Dusche.

**Laufende Kosten der Wohnung laut Vorschreibung ab 01.01.2025:**

|                 |                     |
|-----------------|---------------------|
| € 24,21         | Reparaturrücklage   |
| € 58,86         | Verwaltungshonorar  |
| € 122,21        | Betriebskostenkonto |
| € 83,09         | Heizung             |
| € 28,84         | USt.                |
| <b>€ 317,21</b> | <b>Summe</b>        |

**Highlights:**

- 2. Stock
- thermisch saniertes Wohnhaus
- gute öffentliche Anbindung
- ideale Raumaufteilung
- Kellerabteil
- Abstellraum in der Wohnung
- inklusive Küche
- Balkon für entspannte Stunden im Freien
- Personenaufzug

## Highlights der Wohnanlage:

- Kinderwagen-, und Fahrradabstellraum
  
- Wasch-, und Trockenraum

Die Wohnung ist bis zum 31. März 2026 befristet vermietet. Gerne übermittle ich Ihnen auf Anfrage die zur Wohnung relevanten Unterlagen.

## Energieausweis

Der Verkäufer/ Bestandgeber wurde von uns über die Pflicht der Erstellung eines Energieausweises schriftlich darauf hingewiesen. In diesem Zusammenhang wurde uns der nach den Bestimmungen des Energieausweis- Vorlage- Gesetz 2012 – EAVG 2012 erforderliche Energieausweis, gültig bis zum **19.06.2027**, sachgemäß vorgelegt. Die Energieeffizienzkennziffer lautet wie folgt:

**B:** HWB-ref,sk: **34,0** kWh/m<sup>2</sup>a; **A:** fGEE: **0,83**

## Lage und öffentliche Verkehrsmittel

Nahversorgungsgeschäfte (Supermärkte, Bäckereien, Trafiken, Banken, Postfiliale, etc.) sind zu Fuß bestens erreichbar.

Kinderbetreuungsstätten und Schulen befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Das Erholungsgebiet Wienerberg, die Parkanlage Löwygrube, der Kurpark Oberlaa, der Alfred-Böhm-Park, sowie der Helmut-Zilk-Park inklusive Motorikpark sind allemal einen Besuch wert und befinden sich nicht allzu weit von der Wohnanlage entfernt.

Diverse Bus-, und Straßenbahnlinien befinden sich in unmittelbarer Nähe. Zügig erreicht man mittels diesen die U-Bahn-Linie 1.

Die Autobahnauffahrt der beliebten Tangente befindet sich nur wenige Autominuten entfernt.

Alle Angaben beruhen auf den vom Eigentümer\*in mitgeteilten Informationen.

**Ich freue mich auf eine Besichtigung dieser Wohnung mit Ihnen!**

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.