

## Ideal aufgeteilte 3-Zimmer-Wohnung mit Tiefgaragenparkplatz



Wohnzimmer ca. 23,46 m<sup>2</sup>

**Objektnummer: 5276**

**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>	1974
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	86,11 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 73,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 2,29
<b>Kaufpreis:</b>	298.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	177,56 €
<b>USt.:</b>	25,09 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Pia Zobok**

Kaltenegger Realitäten GmbH  
Nußdorfer Platz 3  
1190 Wien

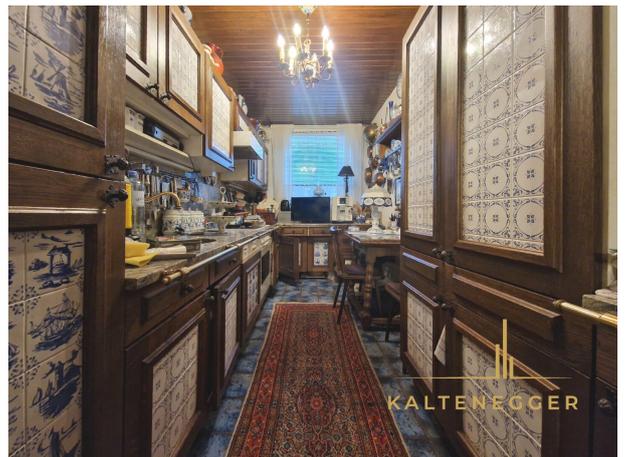




KALTENEGER



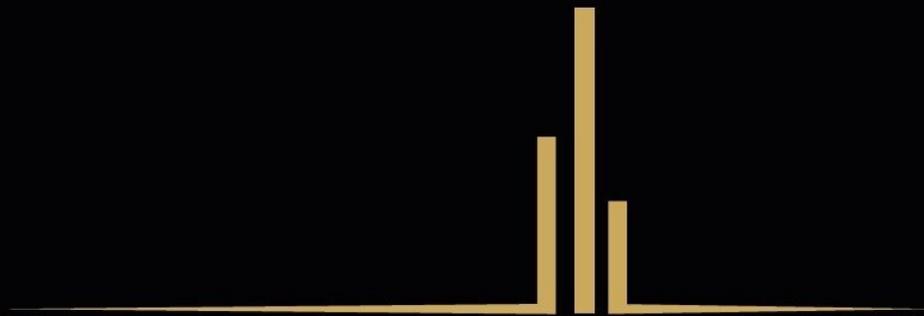
KALTENEGER



KALTENEGER







KALTENEGER



## Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt diese ca. 86,11 m<sup>2</sup> große 3-Zimmer-Wohnung in der 4. Etage eines gepflegten Wohnhauses, welches ca. 1973 errichtet wurde.

Raumaufteilung Wohnung: -Grundrissplan liegt bei

- Vorraum ca. 6,64 m<sup>2</sup>
- WC ca. 1,64 m<sup>2</sup>
- Abstellraum ca. 2,06 m<sup>2</sup>
- Wohnzimmer ca. 23,46 m<sup>2</sup>
- Küche ca. 8,63 m<sup>2</sup>
- Flur ca. 3,85 m<sup>2</sup>
- Bad ca. 4,34 m<sup>2</sup>
- Kabinett ca. 11,25 m<sup>2</sup>
- Zimmer ca. 17,30 m<sup>2</sup>
- Schrankraum ca. 6,94 m<sup>2</sup>
- **plus** Kellerabteil

Die **Wohnfläche** beträgt ca. 86,11 m<sup>2</sup>.

Das **Badezimmer** besticht durch ein Waschbecken, eine Badewanne und eine Waschmaschine.

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

€ 85,57	Reparaturrücklage
€ 19,35	Verwaltungsgebühr
€ 2,65	Verwaltungsgebühr
€ 177,56	Betriebskosten
€ 24,32	Betriebskosten-Garage
€ 91,01	Heizung
€ 43,38	Warmwasser
€ 24,04	10 % USt.
€ 23,59	20 % USt.
<b>€ 491,47</b>	<b>Summe</b>

**Highlights:**

- 4. Stock
- Tiefgaragenparkplatz
- Kellerabteil
- Abstellraum in der Wohnung
- ideale Raumaufteilung

**Highlights der Wohnanlage:**

- Kinderwagen-, und Fahrradabstellraum
- Personenaufzug
- Barrierefreiheit
- Kinderspielplatz
- Waschküche

## **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 **24.07.2028**, sachgemäß vorgelegt. Die Energieeffizienzkennziffer lautet wie folgt:

**C:** HWB-ref,sk: **73,6 kWh/m<sup>2</sup>a; D:** fGEE: **2,29**

## **Lage und öffentliche Verkehrsmittel**

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

Kinderbetreuungsstätten, Volksschulen und höhere Schulen befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Kinos, Sportanlagen, Freizeitanlagen oder auch das Amalienbad sind längstens nur ca. 1,4 km entfernt.

Zur Buslinie 7A Station "Fernkorngasse" sind es ca. 0,16 km, zur Straßenbahnlinie 6 Station "Neilreichgasse" ca. 0,24 km, zur U-Bahn-Linie 1 Station "Reumannplatz" sind es ca. 1,13 km und die Schnellbahnstation "Matzleinsdorfer Platz" erreicht man nach ca. 0,97 km.

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

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.