

**Super 3-Zimmer-Verlassenschaftswohnung mit Loggia in  
Neuwaldegg – Kaufpreis: nur EUR 399.000,-- !!!**



**Objektnummer: 6451/138**

**Eine Immobilie von WVV Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1170 Wien,Hernals
<b>Baujahr:</b>	1969
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	80,89 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Kaufpreis:</b>	399.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	413,35 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



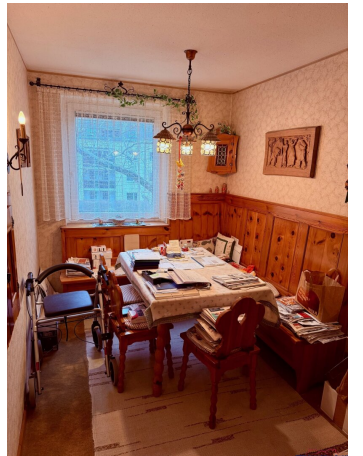
**Kristian ZIMMERMANN**

WV Immobilien GmbH  
Tuchlauben 11/2/13-14  
A-1010 Wien

T +43 1 5332619 0  
H +43 664 5308432

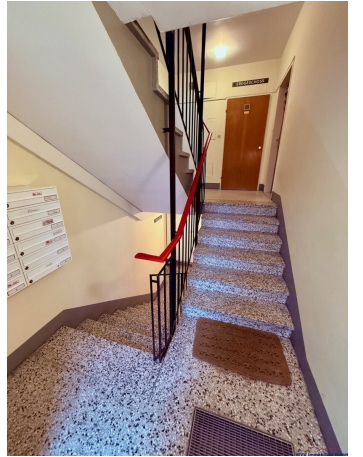














# Objektbeschreibung

## Objektinformation:

Objekttyp: Eigentumswohnung

Baujahr: rund 1969

Bautyp: Neubau

Lage: absolute Grünruhelage mit Waldblick in Neuwaldegg (A-1170 Wien)

Wohnfläche: rund 80,89 m<sup>2</sup> (zuzüglich Loggia und Kellerabteil)

Zimmeranzahl: 3 (plus Nebenräume)

Anschlüsse: Strom, Wasser und Kanal sowie Telefon und Internet

Heizung: Gaszentralheizung

Zustand: gepflegt

Inventar: vollmöbliert (inklusive der Einbauküche mit allen eingebauten Elektrogeräten)

## Objektbeschreibung:

Super 3-Zimmer-Verlassenschaftswohnung mit Loggia in absoluter Grünruhelage mit schönem Waldblick in Neuwaldegg (A-1170 Wien) zu verkaufen.

## Ausstattung:

Super 3-Zimmer-Verlassenschaftswohnung mit Loggia und Wärmeschutzfassade, zweiglasige Kunststoffisolierglasfenster samt Innenjalousien sowie gepflegten Fliesen-, Linoleum und Teppichböden.

Das vorhandene Inventar bzw. Vollmöblierung (inklusive Einbauküche mit allen eingebauten Elektrogeräten: Abwasch, Cerankochfeld, Backofen, Dunstabzug, Geschirrspüler, Mikrowelle sowie Kühl- und Tiefkühlschrank!) der gegenständlichen Eigentumswohnung ist ebenfalls bereits im Kaufpreis enthalten.

Darüber hinaus verfügt die gegenständliche Immobilie über:

- Wärmeschutzfassade;
- Kunststoffisolierglasfenster (2-fach) samt Innenjalousien;
- Vollmöblierung (inklusive Einbauküche mit allen eingebauten Elektrogeräten);
- große Loggia mit Waldblick;
- schöner riesiger Gemeinschaftsgarten;
- (Gemeinschafts-) Schwimmbecken (halbjährig);
- (Gemeinschafts-) Sauna (ganzjährig);
- trockenes Kellerabteil;
- Waschküche;
- Trockenraum;
- Kfz-Garagenabstellplätze (anmietbar!).

### **Raumaufteilung:**

1 Vorraum, 1 (Einbau-) Küche (samt allen eingebauten Elektrogeräten), 1 Wohnzimmer (mit Ausgang auf die Loggia mit Waldblick!), 1 Schlafzimmer, 1 Kinderzimmer bzw. Stüberl, 1 Abstellraum, 1 Bad (Wanne, Waschtisch und Waschmaschine) sowie 1 separate Toilette.

**Lage:**

Die gegenständliche Verlassenschaftswohnung liegt in absoluter Grünruhelage mit Waldblick in Neuwaldegg (A-1170 Wien).

Rasche Erreichbarkeit sämtlicher Nahversorgungseinrichtungen (Lebensmittelgeschäfte, etc.) mit unkomplizierter Bus- (42A und 44A), Straßenbahn- (2 und 43) und S-Schnellbahn-Verbindung (Bahnhof Hernals: S45).

Mit dem Auto ist man in rund 20 Minuten (10 Kilometer) in der Wiener Innenstadt.

**Energieausweis:**

Der Energieausweis wurde unserer Immobilienkanzlei vom Eigentümer bzw. Verkäufer – nach der Aufklärung über die ab 01.12.2012 geltende generelle Vorlagepflicht sowie Aufforderung zu seiner Erstellung – bisher noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen daher für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie keine Gewähr oder Haftung.

**Sonstiges:**

Betriebskosten: monatlich rund EUR 413,35 (inklusive Reparaturfondsrücklage, Heizung und Wasser)!

Verfügbarkeit: sofort ab der notariell beglaubigten Kaufvertragsunterfertigung!

**Kaufpreis (bestands- und geldlastenfrei): nur EUR 399.000,00 !!!**

Vermittlungsprovision (Allein- bzw. Exklusivvermittlung): 3 % des Kaufpreises zuzüglich 20 % Umsatzsteuer.

**Besuchen Sie auch unsere Homepage [www.wvvgmbh.at](http://www.wvvgmbh.at) mit zahlreichen anderen Top-Immobilienobjekten!**

**WVV Immobilien GmbH**

**beh. konz. Immobilienvermittlung und -verwaltung**

**Tuchlauben 11/2/13-14**

**A-1010 Wien**

**Telefon: [+43 / 1 / 533 26 19 - 0](tel:+43153326190)**

**Mobiltelefon: [+43 / 664 / 530 84 32](tel:+436645308432)**

**Telefax: [+43 / 1 / 535 39 55](tel:+4315353955)**

**Email: [immobilien@wvvgmbh.at](mailto:immobilien@wvvgmbh.at)**

**Internet: [www.wvvgmbh.at](http://www.wvvgmbh.at)**

**FB-Nummer: FN 91194 i**

**UID-Steuernummer: ATU69167929**

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <1.500m

Apotheke <1.000m

Klinik <3.000m

Krankenhaus <2.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <2.000m

Kindergarten <1.000m

Universität <2.000m

Höhere Schule <4.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <3.000m

**Sonstige**

Geldautomat <3.000m

Bank <3.000m

Post <1.000m

Polizei <3.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <1.000m

U-Bahn <3.000m

Bahnhof <3.000m

Autobahnanschluss <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap