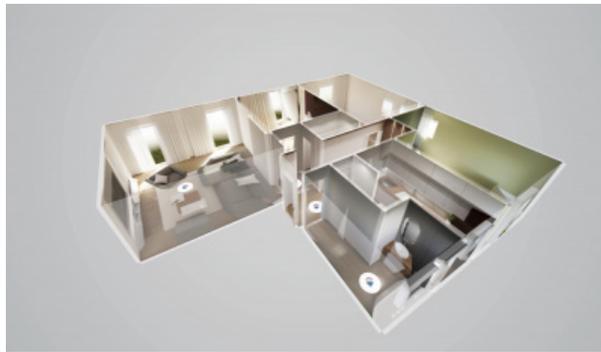


Kontakt



Arber Arifaj

Telefon : +43/1/3674500
Mobil : +43 660 494 6515
E-Mail : a.arifaj@remax-cottage.at
Büro : RE/MAX Cottage in Wien-Döbling, Brandstetter Immobilien GmbH
Rechtsträger : Brandstetter Immobilien GmbH
Adresse : 1190 Wien, Döblinger Hauptstraße 28
Weitere Objekte von diesem Makler



Grunddaten

Objekt Nummer: 1615/5991
Objekt Typ: Wohnung
Bundesland: Wien
Adresse: 1180 Wien
Kaufpreis: € 470.000,-
Wohnfläche: ca. 96,00 m²
Zimmer: 4

Beschreibung

Naturverbundene 4-Zimmer-Wohnung im 18. Bezirk zu kaufen

Zum Verkauf gelangt eine sanierungsbedürftige 4-Zimmer-Wohnung im grünen Paradies des 18. Bezirks

Objektbeschreibung:

Diese aussichtsreiche 4-Zimmer-Wohnung im 18. Wiener Gemeindebezirk erstreckt sich auf einer Wohnfläche von ca. 96 m². Genießen Sie den Blick ins Grüne von gleich vier Balkonen, die auch die Möglichkeit schenken die frische Naturluft zu genießen. Ein hervorragendes Angebot für Familien mit Kindern oder Paare, die ein großes und komfortables Zuhause in einer ruhigen und grünen Lage suchen.

Lage:

Die Wohnung befindet sich am Ende einer Seitengasse, welche zwischen der Pötzleinsdorfer Höhe und der Pötzleinsdorfer Straße liegt. Die Gegend gilt als gehobenes Viertel und wird von vielen Immobilienexperten gut geheißten. Wer großen Wert darauf legt, von reichlich Natur und Stille umgeben zu sein, wird mit dieser Wohnung genau richtig liegen.

Highlights und Ausstattung:

- + 4 Zimmer, davon 3 Schlafzimmer und 1 Wohnzimmer
- + zentral begehbar
- + gemütlicher Kamin
- + 1 Badezimmer
- + 1 separates WC
- + Hauszentralheizung mit Gas
- + 1 große Kellerabteile ca. 5 m²
- + grüne, ruhige Lage
- + Gemeinschaftsgarten
- + hofseitige Wohn- und Schlafzimmerfenster
- + 4 kleine aber feine Balkone
- + gemeinsamer Waschraum mit Waschmaschine
- + großer Trockenraum

JETZT MIT DEM SANIERUNGSBONUS GELD SPAREN!!!

Entdecken Sie Ihr persönliches Sanierungsprojekt in bester Premium-Lage! Dieses Objekt bietet zwar aktuell viel Raum für kreative Gestaltungsideen, jedoch steckt sie voller Potenzial für eine umfassende Wiedererrichtung. Der Sanierungsbonus eröffnet Ihnen dabei finanzielle Vorteile, die den Weg zu Ihrem Traumzuhause erleichtern. Die großzügigen Räumlichkeiten bieten Raum für individuelle Konzepte und lassen Ihre Wohnräume wahr werden. Nutzen Sie die Gelegenheit, diese Immobilie nach Ihren eigenen Vorstellungen zu gestalten und von den steuerlichen Anreizen zu profitieren. Eine Investition in die Zukunft – starten Sie Ihr Sanierungsabenteuer hier!

Das Wohngebäude wurde im Jahr 1969 erbaut und ist in einem gepflegten Zustand. Trotzdem wird das Gebäude laufend von der Hausverwaltung erneuert und modernisiert.

Die Betriebskosten belaufen sich zurzeit auf ca. monatliche € 316,21 (inkl. 10% USt.).
Die Reperaturrücklagen für das Wohngebäude liegen bei € 86,79 p.m.
Warmwasser und Heizkosten belaufen sich monatlich auf insgesamt € 274,78 (inkl. USt.)
Der monatliche Anteil für die Bearbeitung der Hausverwaltung beträgt € 0,88 (inkl. 20% USt.)
Monatliche Annuität € 145,41 (inkl. 20% USt.)
Gesamtbelastung: € 824,07

Stand: Vorschreibung 01/2024

Wir weisen auf Ihre 14-tägige Rücktrittsfrist (gemäß § 11 FAGG) hin.

Um Ihre Rechte zu wahren, können nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Adresse, Telefon, Email) beantwortet werden.

Vor Ablauf der 14-tägigen Rücktrittsfrist werden wir gerne für Sie tätig, wenn Sie gesetzeskonform (FAGG) uns ausdrücklich (am einfachsten per E-Mail) dazu

auffordern.

Wenn der Kaufvertrag nicht zustande kommt, bleibt unsere Tätigkeit für Sie vollkommen kostenlos.

Wir informieren Sie darüber, dass wir bei diesem Objekt eine Doppelmaklertätigkeit ausüben. (§ 5 Abs. 3 MaklerG)

Der Honoraranspruch entsteht mit der Rechtswirksamkeit des vermittelten Geschäfts (Unterschrift Kauf/Mietanbot)

Es besteht kein Anspruch auf einen Vorschuss §7(1).

Der Honoraranspruch und der Anspruch auf den Ersatz zusätzlicher Aufwendungen werden mit Ihrer Entstehung fällig (§ 10)

AUF GRUND DER DATENSCHUTZGRUNDVERORDNUNG KÖNNEN WIR NUR MEHR SCHRIFTLICHE ANFRAGEN BEARBEITEN!!

Kaufpreis:	€ 470.000,-
Betriebskosten:	€ 316,-
Heizkosten:	€ 197,-
Warmwasser:	€ 78,-
Sonstige Betriebskosten:	€ 146,-
Reparaturfonds:	€ 87,-
Käuferprovision:	3% zuzüglich 20% MwSt

Wohnfläche:	ca. 96,00 m ²
Balkonfläche:	8 m ²
Kellerfläche:	5 m ²

beziehbar ab:	ab sofort
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	Ja
Anzahl d. Balkone:	4
Möblierung:	nicht möbliert
Heizung:	Zentralheizung mit Gas
Baujahr:	ca. 1972
Lärmbelastung:	absolute Ruhelage
HWB:	183.8 kWh/(m ² a)
Klasse HWB:	F
FGEE:	2.59
Klasse FGEE:	E

Öffentliche Anbindung: Strassenbahn, Bus; **Lage:** Stadtrand, Grünlage, Hanglage, Waldrandlage, Ruhelage; **Schlafzimmer:** 3; **Verwaltung:** WG geeignet;
Ausstattung: Kamin, Räume veränderbar, Wasch - Trockenraum, Gegensprechanlage, Neubau; **Garten:** Gemeinschaftlich; **Bauweise:** Ziegelmassiv

