



#0046000040

## Traumhaftes Wohnung am Fuße des Wilhelminenbergs

1160 Wien



Kaufpreis: 700.000,00 €

Wohnfläche: 88,70 m<sup>2</sup>

Zimmer: 3

### IHR BETREUER



Alexander Uitz

Raiffeisen Immobilien Demo (Staging)

[alexander.uitz@riv.at](mailto:alexander.uitz@riv.at)

+436646051751715





## BESCHREIBUNG

Nützen Sie diese Gelegenheit und erfüllen Sie sich Ihren Wohntraum mitten in Absdorf mit direkter Bahnanbindung und bester Infrastruktur im Ort und fordern Sie noch heute ein unverbindliches Exposé an!

Ich freue mich auf ein unverbindliches Beratungsgespräch, um Sie über sämtliche Vorzüge dieses Projektes zu informieren!

Gerne übermitteln wir Ihnen ein unverbindliches Exposé mit der Adresse sowie sämtlichen Detaildaten zur Liegenschaft. Wir bitten Sie jedoch aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer dazu, Ihre vollständige Wohnadresse im Anfrage-Text der jeweiligen Internetplattform einzutragen.



## AUSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

### EIGENSCHAFTEN

Objektkategorie	Erdgeschosswohnung
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Eigentumsform	Alleineigentum
Baujahr	2019
Baustatus	Abgeschlossen
Heizung	Fußbodenheizung: Luft- Wärmepumpenheizung
Stellplätze	Freiplatz

### FLÄCHEN

Wohnfläche	88,70 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	104,00 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche	450,00 m <sup>2</sup>
Grundfläche	340,00 m <sup>2</sup>
Terrassenfläche	35,00 m <sup>2</sup>
Gartenfläche	290,00 m <sup>2</sup>

### ENERGIEAUSWEIS

#### *Vorhanden*

Ausstellungsdatum	07.06.2021
Gültig bis	06.06.2031
HWB-Wert (KWh/m <sup>2</sup> /a)	52,00
HWB Klasse	 C
fGEE Wert	0,70
fGEE Klasse	 A+

### AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	3
Etagen	2
Bäder	1
Toiletten	2
Schlafzimmer	2
Terrassen	1

Beheizt wird das Haus sehr kostengünstig anhand einer Luft-Wasser-Zentralheizung über eine Fußbodenheizung, eine Vollwärmeschutzfassade und Wärmeschutzverglasung



Ein weiterer Parameter, welcher für diese Liegenschaft spricht, ist, die Photovoltaik-Anlage und damit verbundene, kostenlose Bodenkühlung für heißere Tage.

Unabhängig von der Wohnungsgröße umfasst der Erwerb einer Wohnung ein Kellerabteil sowie die Benützungserlaubnis vom Müll- und Fahrradraum. Ein überdachter KFZ-Stellplatz ist gegen einen Aufpreis zu erwerben.

Viele Wohnungen sind bereits vergeben, somit sollten Sie nicht lange zögern, sich Ihre Traumwohnung zu sichern.

## MERKMALE

Kücheneinrichtungen	Wohnküche	Anschlüsse	Glasfaserinternetanschluss, SAT-Anschluss, TV / Fernsehanschluss
Räume und Flächen	Fahrradraum, Wasch/Trockenraum	Zustand	Erstbezug
Möblierung	Unmöbliert	Keller	Kellerabteil
Sanitäreinrichtungen	Duschkabine, Badewanne		



## KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN

### BASISKOSTEN

Kaufpreis	650.000,00 € inkl. USt.
Kaufpreis KFZ-Abstellplatz	50.000,00 € inkl. USt.

### LAUFENDE KOSTEN

Betriebskosten	264,00 € inkl. 10% USt.
Sonstige Kosten	80,00 € inkl. USt.
Heizkosten	48,00 € inkl. 20% USt.
Warmwasser	44,00 € inkl. 10% USt.

### GESAMTKOSTEN

Monatliche Kosten	436,00 € inkl. USt.
Gesamtkaufpreis	700.000,00 € inkl. USt.
Kaufprovision	3% zzgl. 20% USt.

### NEBENKOSTEN

Vertragserrichtung	3%
Grunderwerbsteuer	1,1%
Grundbucheintragung	3,6%

### WEITERE KOSTEN

Grundbesitzabgabe (Quartalsweise)	59,00 € inkl. USt.
Müllabfuhrabgabe (jährlich)	300,00 € inkl. 20% USt.



## LAGE UND UMGEBUNG

Das Wohnhaus liegt in einer ruhigen Seitengasse, dem Bauherrn war es ein Bedürfnis nur hochwertigste Materialien für die Erbauung dieser traumhaften Liegenschaft zu verwenden, dafür sorgt unter anderem die Architektur und die Bauqualität, wo besonderes Augenmerk auf Lebensqualität gepaart mit außergewöhnlicher Bauausführung gelegt wurde.

## INFRASTRUKTUR

### Gaststätten

- < 500m: Klager Gerhard
- < 500m: Olszewski
- < 500m: Hojka Renate
- < 500m: Hermine Klager
- < 500m: Winzerhof Leopold
- < 500m: Ehringer
- < 500m: Uferhaus
- < 500m: Dornröschen Keller
- < 500m: Buschenschank Rössler



GALERIE





## LINKS UND DOWNLOADS

[Detailinformationen](#)

[Grundriss \(1\)](#)

[Grundriss \(2\)](#)

[Grundriss-Mappe](#)

[Unsere Geschäftsbedingungen](#)

[Datenschutzinformationen](#)

[360° Tour](#)

