



#0046000023

## Außergewöhnliches Splitlevel Reihenhaus im 11. Bezirk (RIV Schulung)

1110 Wien

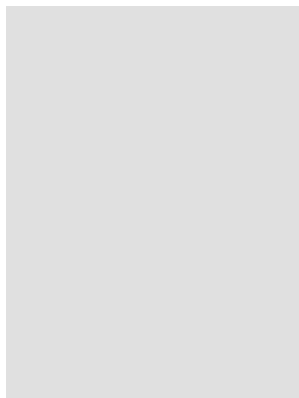


Kaufpreis: Auf Anfrage

Wohnfläche: 105,01 m<sup>2</sup>

Zimmer: 4

### IHR BETREUER



Alexander Uitz

Raiffeisen Immobilien Demo (Staging)

alexander.uitz@riv.at

+436646051751715





## BESCHREIBUNG

Tolles 60er Flair im Zentrum von Simmerung! Ein Reihenhaus mit Garten im Retro-Chic! Das Splitlevel Haus gliedert sich in 5 Wohnetage, plus den Eingangsbereich mit großem Abstellraum. Pro Stock findet sich ein Zimmer. Bei der Renovierung wurde immer darauf geachtet den Stil der 60er treu zu bleiben. Der Garten birgt mit seiner Größe großes Potenzial für Urban Gardening.

Das ist ein Zeilenumbruch

Das ist ein Absatz

Und wieder ein Zeilenumbruch

Das ist wieder ein Absatz

test test test



## AUSSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

### EIGENSCHAFTEN

Objektkategorie	Reihenhaus
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Vertriebsverfahren	Offenes Bieterverfahren
Anlageimmobilie	Ja
Eigentumsform	Alleineigentum
Baujahr	1967
Heizung	Zentralheizung: Elektro, Ofen: Holz
Stellplätze	Freiplatz (optional), Garage

### FLÄCHEN

Wohnfläche	ca. 105 m <sup>2</sup>
Kellerfläche	ca. 10 m <sup>2</sup>
Terrassenfläche	10,00 m <sup>2</sup>
Gartenfläche	105,70 m <sup>2</sup>

### ENERGIEAUSWEIS

*In Bearbeitung*

### AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	4
Etagen	5
Bäder	2
Toiletten	2
Schlafzimmer	3
Terrassen	1
Balkone	1

Das Split-Level Haus ist mit 60er Retro-Charme ausgestattet, insbesondere ist hier die Küche die original aus dem Jahrzehnt stammt hervorzuheben. Während der Retro-Chick der Kästen erhalten blieb, wurden die Geräte in den vergangenen Jahren modernisiert.

### MERKMALE



Lage	Ost, West	Gebiet	Wohngebiet, Gewerbegebiet, Mischgebiet, Am Stadtrand
Räume und Flächen	Abstellraum, Wasch/Trockenraum, Fahrradraum	Sonderausstattung	Rolladen, Alarmanlage
Zustand	Gut	Alterskategorie	Neubau
Anschlüsse	Kabelkanäle, TV / Fernsehanschluss, Kabelfernseh- Anschluss, Telefonanschluss, Glasfaserinternetanschluss	Fußboden	Parkett, Linoleum, Laminat, Fliese
Bauart	Ziegel-Massivbauweise, Flachdach	Möblierung	Teilmöbliert
Keller	Teilunterkellert	Sanitäreinrichtungen	Duschkabine
Kücheneinrichtungen	Küche/Einbauküche, Wohnküche	Sonstiges	Geeignet für WG / Wohngemeinschaft



## KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN

### BASISKOSTEN

Startpreis	380.000,00 € exkl. USt.
------------	-------------------------

### LAUFENDE KOSTEN

Betriebskosten	242,00 € inkl. 10% USt.
----------------	-------------------------

Reparaturrücklage	110,00 € inkl. USt.
-------------------	---------------------

Betriebskosten KFZ-Abstellplatz	16,80 € inkl. 20% USt.
---------------------------------	------------------------

### GESAMTKOSTEN

Monatliche Kosten	368,80 € inkl. USt.
-------------------	---------------------

Kaufprovision	3% zzgl. 20% USt.
---------------	-------------------

### NEBENKOSTEN

Vertragserrichtung	4.400,00 € inkl. 10% USt.
--------------------	---------------------------

Grunderwerbsteuer	3,5%
-------------------	------

Grundbucheintragung	1,1%
---------------------	------

### FINANZIELLE INFORMATIONEN

Stand Reparaturrücklage	110.000,00 €
-------------------------	--------------

Reparaturrücklage Stichtag	01.03.2022
----------------------------	------------

### WEITERE KOSTEN

Gemeinschaftssauna (jährlich)	300,00 € exkl. USt.
-------------------------------	---------------------



## LAGE UND UMGEBUNG

Eingebettet von urbaner Infrastruktur befindet sich das Reihenhaus im 11. Bezirk.

## INFRASTRUKTUR

### Kultur & Freizeit

< 500m: Parkanlage Lautenschlägergasse

### Gesundheit

< 500m: Sport-Physio-Stefan

< 500m: Diplom Tierarzt Kuczewski Jaroslaw

### Einkauf

< 500m: Billa

### Bildung

< 500m: Kindergarten

< 1km: Volksschule



GALERIE





## LINKS UND DOWNLOADS

[Detailinformationen](#)

[Grundriss 1](#)

[Rundgang](#)

[Raiffeisen-Immobilien Website](#)

[Video der Immobilie](#)

