

Kontakt



Telefon : +43/2772/54160
E-Mail : moertl@immobilien-moertl.at
Büro : Immobilien Mörtl GesmbH
Adresse : 3040 Neulengbach, Wiener Straße 5



Grunddaten

Objekt Nummer: **2587/2781**
Objekt Typ: **Wohnung**
Bundesland: **Wien**
Adresse: **1210 Wien**
Kaufpreis: **€ 548.000,-**
Wohnfläche: **ca. 69,00 m²**
Zimmer: **3**

Beschreibung

EIGENGRUND - TOLLE GARTENWOHNUNG AN DER OBEREN ALTEN DONAU INKL. GARAGENSTELLPLATZ

EIGENGRUND – SCHÖNE & RUHIGE GARTENWOHNUNG INKL. GARAGENSTELLPLATZ NÄCHST DER OBEREN ALTEN DONAU

Einen Steinwurf entfernt von der OBEREN ALTEN DONAU erwartet Sie hier eine helle, ruhige & komfortable ausgestattete 3-ZIMMER-GARTENWOHNUNG (ca. 69 m²) mit TERRASSE (ca. 29 m²) und EIGENGARTEN (ca. 156 m²) in einem ca. 2018 errichteten modernen Mehrfamilienhaus.

Durch die unmittelbare Nähe zur Oberen Alten Donau verbindet das architektonisch spannende und dennoch zeitlos gestaltete Mehrfamilienhaus mit 10 Wohnungen alle Annehmlichkeiten & Behaglichkeit mit allem Wohnkomfort.

Erholung pur sowie vielfältige Freizeitmöglichkeiten direkt vor der Haustüre und dies noch inmitten aller Urbanität und guter Infrastruktur in fußläufiger Umgebung.

Sonniger & uneinsichtiger Garten - genießen Sie die Stunden auf der eigenen Terrasse und dies noch mit Blick bis zum Leopoldsberg bis hin zum Sonnenuntergang.

RAUMAUFTeilUNG:

Alle Räume sind vom VORRAUM (ca. 8 m²) zentral begehrbar. Vom WOHNRAUM MIT OFFENER KÜCHE (ca. 23 m²) gelangen Sie direkt auf die TERRASSE bzw. in den GARTEN - gleichsam Ihr 2. Wohnzimmer zum Entspannen & Gärtnern. 2 SCHLAFZIMMER (ca. 14 m² und 15 m²), großes BADEZIMMER mit Wanne und Waschmaschinenanschluss (ca. 5 m²), separate TOILETTE und praktischer ABSTELLRAUM.

Modernes & gepflegtes Ambiente und ebensolche Ausstattung; HEIZUNG: Fußbodenheizung (Wärmepumpe). BODENBELÄGE: Parkett und Fliesen. FENSTER: 3-fach Verglasung und elektrischer Sonnenschutz. Smart Home Bus-System.

GARTEN: Ebener und von der Straße nicht einsehbarer Garten mit einer Gesamtfläche von ca. 156 m².

ZUBEHÖR: Ein eigenes KELLERABTEIL und 1 PKW-STELLPLATZ in der hauseigenen Tiefgarage gehören zur Wohnung und sind im Kaufpreis inkludiert.

SONSTIGES: Ein Fahrradabstellraum bzw. ein Kinderwagenabstellraum sind selbstverständlich.

ENERGIEKENNZAHLEN: HWB: 35,93. fGGE: 0,75

LAGE & ÖFFENTLICHE ANBINDUNG:

Ruhig und einen Steinwurf entfernt von der Oberen Alten Donau gegenüber dem "Obstpark Obere Alte Donau", Schulen, Kindergärten, Geschäfte für den täglichen Bedarf. Freizeit- und Sporteinrichtungen etc. in der Umgebung, ebenso das Donau Zentrum mit mannigfaltigen Geschäften.

Öffentliche Anbindung: U1-Station Kagran, Straßenbahnlinien 25 und 26, Buslinien 22A, 25A, 27A, 94A.

DZT. MONATLICHE KOSTEN (zusätzlich Heiz- und Stromkosten):

Betriebskosten Wohnung (inkl. USt): EUR 177,65

Reparaturrücklage Wohnung: EUR 76,50

Betriebskosten Garage (inkl. USt): EUR 25,08
Reparaturrücklage Garage: EUR 9,90

KAUFPREIS: EUR 548.000 inkl. Garagenstellplatz

Diese Gartenwohnung ist seit April 2023 für 5 Jahre befristet vermietet - die monatliche Nettomiete beträgt nach Vorschreibung 1/24 EURO 1.300,11,

Für weitere Informationen und Besichtigungen steht Ihnen Frau Mag. Sibylle Grün gerne unter 0664/351 58 77 zur Verfügung,

Wünschen Sie die Zusendung detaillierter Unterlagen zu dieser Immobilie benötigen wir bitte Ihre vollständigen Kontaktdaten. Ihre Daten werden nicht an Dritte weitergegeben und nach den Bestimmungen des Datenschutzgesetzes streng vertraulich behandelt. Sie finden uns unter www.immobilien-moertl.at oder <https://www.facebook.com/ImmobilienMoertl/>

Fragen Sie unverbindlich Ihr Finanzierungsmodell an:
<https://www.immobilien-moertl.at/finanzierung>

IMMOBILIEN MÖRTL - Wir verkaufen bzw. vermieten auch Ihre Immobilie in Wien und NÖ!
<https://www.immobilien-moertl.at/1182743/Immobilienverkauf>

Kaufpreis:	€ 548.000,-
Betriebskosten:	€ 178,-
Reparaturfonds:	€ 86,-
Parkplatz:	€ 25,-
Käuferprovision:	3% zuzüglich 20% MwSt

Wohnfläche:	ca. 69,00 m ²
Gartenanteil:	156,00 m ²
Terrassenfläche:	29 m ²

beziehbar ab:	nach Vereinbarung
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	Ja
Lift:	Ja
Anzahl der Terrassen:	1
Möblierung:	Küche
Heizung:	Fußbodenheizung
Baujahr:	ca. 2018
Zustand:	sehr gut
Stockwerk:	EG
Garage:	1
HWB:	35.93 kWh/(m ² a)
Klasse HWB:	B
FGEE:	0.75
Klasse FGEE:	A

Öffentliche Anbindung: U-Bahn, Strassenbahn, Bus; **Lage:** Grünlage; **Schlafzimmer:** 2; **Ausstattung:** Gegensprechanlage, Neubau; **Garten:** Privat







Mit der Nutzung unserer Webseite erklären Sie sich damit einverstanden, dass wir Cookies zur Analyse unserer Besucherzahlen verwenden. Mehr Informationen zu den verwendeten Cookies erhalten Sie unter: [Datenschutzerklärung](#)

