

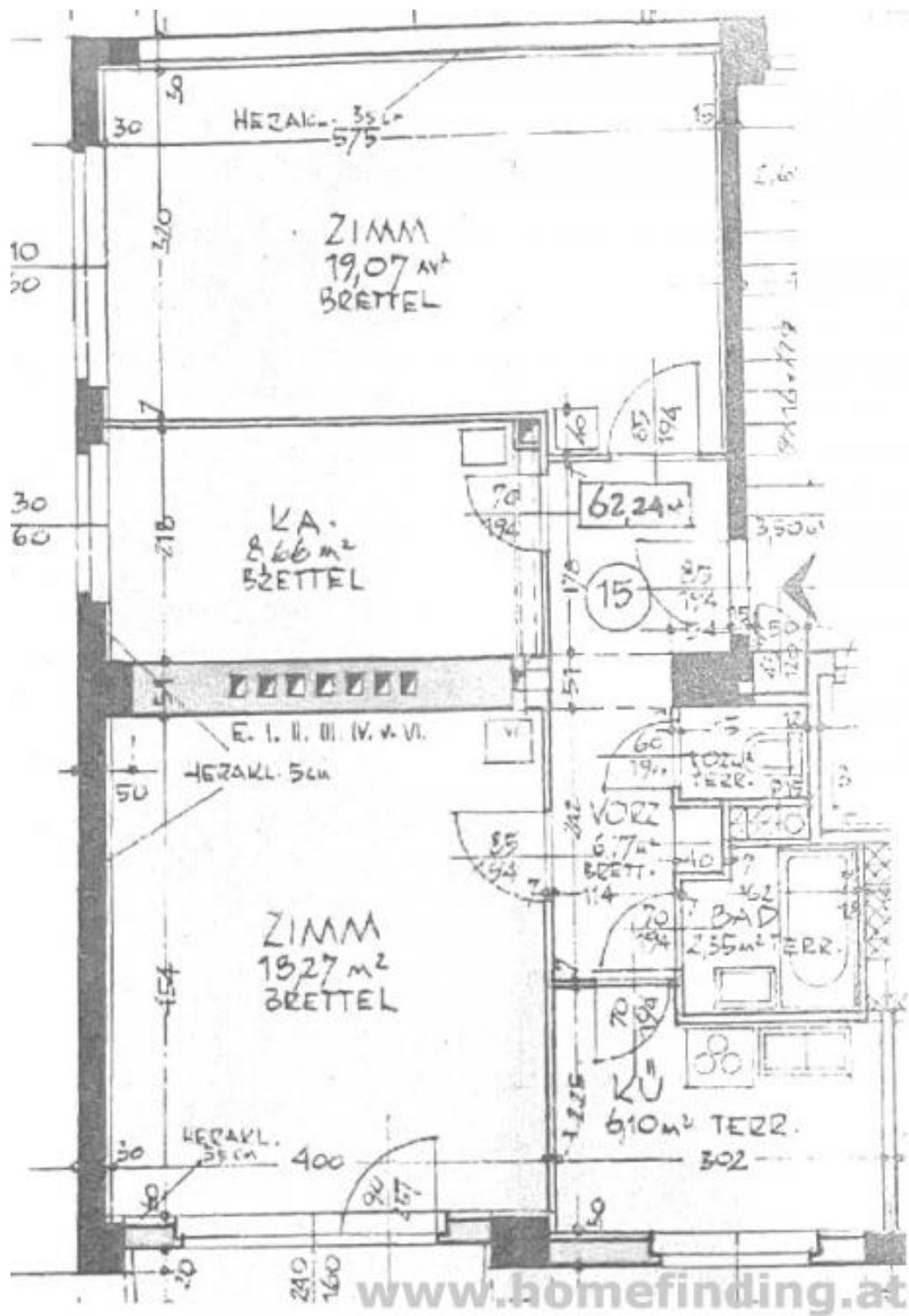
# sonnige Balkonwohnung beim Matzleinsdorfer Platz / Weitblick

► 1050 Wien, Nähe: Reinprechtsdorfer Straße

€ 299.000,- Kaufpreis

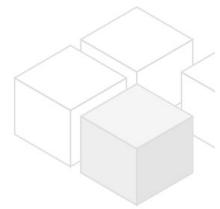
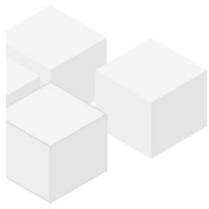


## Pläne



## Zur Immobilie

---



Diese gut angelegte 3-Zimmerwohnung befindet sich beim Matzleinsdorfer Platz in einem Thewosan-sanierten Neubauhaus aus dem Jahr 1960.

VIDEO: <https://youtu.be/Rf1nHk2aPrk>

#### LAGE

Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Supermärkte etc sind auf der nahen Reinprechtsdorfer Straße/ Wiedner Hauptstraße zu finden. Öffentliche Verkehrsmittel sind gleich um die Ecke und verbinden rasch mit anderen Städten oder Bezirken

#### ÖFFIS

12A, 14A, S1, S2, S3, S 15, 1, 62

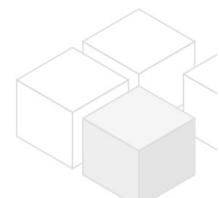
#### OBJEKT

Das Gebäude wurde im Jahr 2009 saniert. Die Wohnung selbst befindet sich am 7. Liftstock und bietet folgende Räume:

- .zentrales Vorzimmer
- .Wohn-Esszimmer mit Balkon
- .separate Küche mit Fenster
- .großes Schlafzimmer
- .kleines Schlafzimmer
- .Badezimmer (Dusche)
- .separates WC
- .Abstellnische

#### AUSSTATTUNG

- .Parkett- und Fliesenböden
- .Balkon
- .Fernwärme



#### MONATLICHE KOSTEN

- .BK: € 156,88
- .Instandhaltung: € 79,88
- .gesamt daher (inkl Manipulationsgebühr): € 268,13

#### RÜCKLAGE

Die Rücklage beträgt per 30.09.2024 rund € 43.763,26

#### geplante SANIERUNGEN

- Sanierung des Gartenstücks
- Sanierung der Natursteinmauer
- Sanierung der Fluchtwege im Dachgeschoß

#### RECHTLICHE INFO:

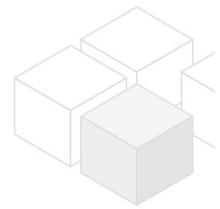
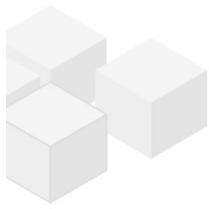
Das Gebäude wurde gefördert errichtet.

#### KOSTEN

- Kaufpreis zuzüglich der üblichen Nebenkosten:
- .3,5% Grunderwerbssteuer
  - .1,1% Grundbucheintragungsgebühr
  - .Kosten der Vertragserrichtung (Anwalt/Notar)
  - .Provision: 3% vom Kaufpreis + 20% MWSt
  - .allfällige Kreditkosten

Das Maklerunternehmen ist als Doppelmakler tätig. Es besteht ein wirtschaftliches Nahverhältnis

aufgrund wiederkehrender Beauftragung.



## Allgemeines

---

Objektnummer	11696
Immobilientyp	Wohnung

## Kosten

---

Kaufpreis	€ 299.000,-
Betriebskosten brutto	€ 268.13

## Basisdaten

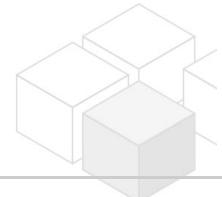
---

Wohnfläche	62.24m <sup>2</sup>
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Bad	1
WC	1
Alter	Neubau
Zustand	sehr gut
Verfügbar ab	sofort
Vertragsart	--

## Ausstattung

---

Heizungsart	Fernwärme
Boden	Parkettboden
Parken	--
Küche	ja
Balkon	ja
Lift	ja



## Angaben zum Energieausweis

---

HWB (kwh/m <sup>2</sup> /Jahr)	99
HWB Energieklasse	C

## Lage

---

Verkehrsanbindung	12A, 14A, S1, S2, S3, S 15, 1, 62
Nähe	Reinprechtsdorfer Straße