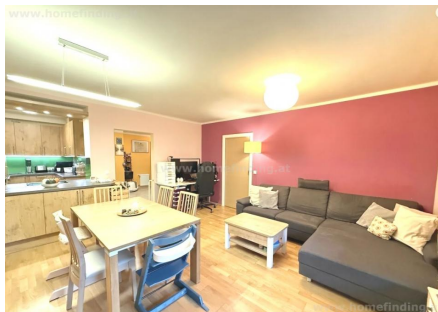


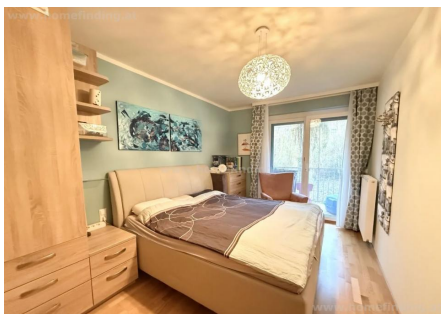
hübsche 4-Zimmerwohnung mit schönem Blick I nahe U4 Hütteldorf



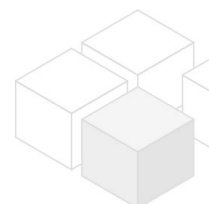
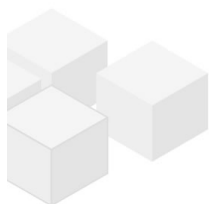
📍 1130 Wien, Nähe: Auhofstraße, Himmelhofwiese

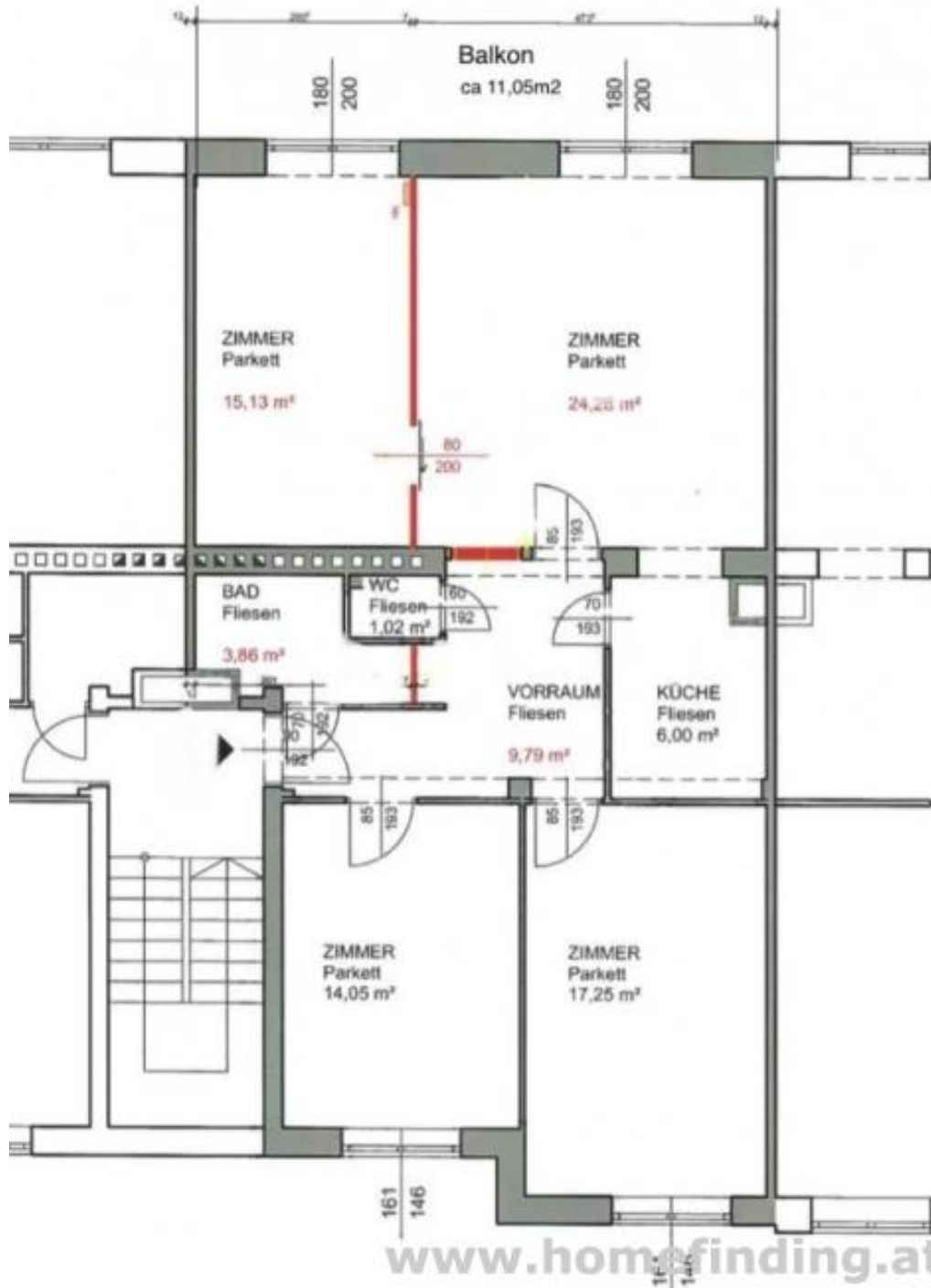
€ 498.700,- Kaufpreis





Pläne





Zur Immobilie

Diese gepflegte 4-Zimmer-Wohnung befindet sich im 2.Stock (kein Lift!) eines thermisch sanierten Gebäudes, Baujahr ca. 1960.

LAGE

Die Seuttergasse ist nur wenige Gehminuten vom Bahnhof Hütteldorf/ U4 entfernt. Einkaufsmöglichkeiten sowie Ärzte, Apotheke, Bildungseinrichtungen und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in der näheren Umgebung. Das Auhof Center, das Allianz Stadion sowie zahlreiche Freizeit- und Erholungsgebiete wie der Lainzer Tiergarten oder das Hütteldorfer Bad sind rasch erreichbar.

Öffis:

S45, S80, S50, U4, 53A

OBJEKT

Die Wohnung wurde 2015 saniert und bietet folgende Räume:

- .zentrales Vorzimmer
- .Wohn-Esszimmer mit Balkon
- .halb offene offene Küche
- .3 Schlafzimmer
- .Bad (Dusche)
- .separates WC

Ausstattung:

- .Parkett- und Fliesenböden
- .ca 11m² Balkon
- .Allgemeingarten
- .Kellerabteil
- .Außenrollläden und Markise beim Balkon

MONATLICHE KOSTEN:

Derzeitige monatliche BK: € 181,50
Derzeitige Monatliche Reparaturrücklage: € 105,00
Derzeitige monatliche Heizkosten: € 126,56

REPARATURRÜCKLAGE:

€ 12.474,76 per 31.12.2024

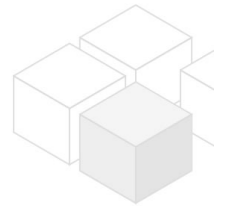
KOSTEN

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.

Allgemeines



Objektnummer	11813
Immobilientyp	Wohnung

Kosten

Kaufpreis	€ 498.700,-
Betriebskosten brutto	€ 413.06

Basisdaten

Wohnfläche	90.91m ²
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Bad	1
WC	1
Alter	Neubau
Zustand	--
Verfügbar ab	September 2026
Vertragsart	befristet

Ausstattung

Heizungsart	Zentralheizung
Boden	Parkettboden
Parken	--
Küche	ja
Balkon	ja

Angaben zum Energieausweis

HWB (kwh/m ² /Jahr)	85
HWB Energieklasse	C

Lage

Verkehrsanbindung	53 B, U4 Hütteldorf
Nähe	Auhofstraße, Himmelhofwiese