

**Super 3-Zimmer-Verlassenschaftswohnung mit Loggia in  
Neuwaldegg – Kaufpreis: nur EUR 399.000,-- !!!**



**Objektnummer: 6451/138**

**Eine Immobilie von WVV Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1170 Wien,Hernals
<b>Baujahr:</b>	1974
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	83,81 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 65,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 1,86
<b>Kaufpreis:</b>	399.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	155,78 €
<b>Heizkosten:</b>	133,80 €
<b>USt.:</b>	38,03 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Kristian ZIMMERMANN**

WV Immobilien GmbH  
Tuchlauben 11/2/13-14

A-1010 Wien

T +43 1 5332619 0  
H +43 664 5308432  
F +43 1 5353955

Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.



termin zur

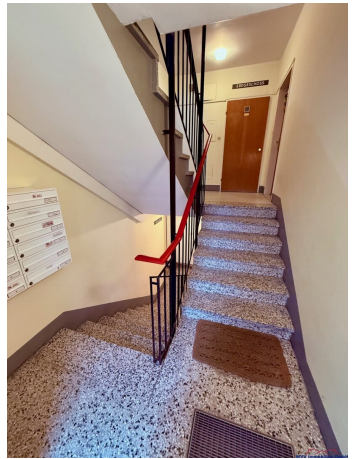






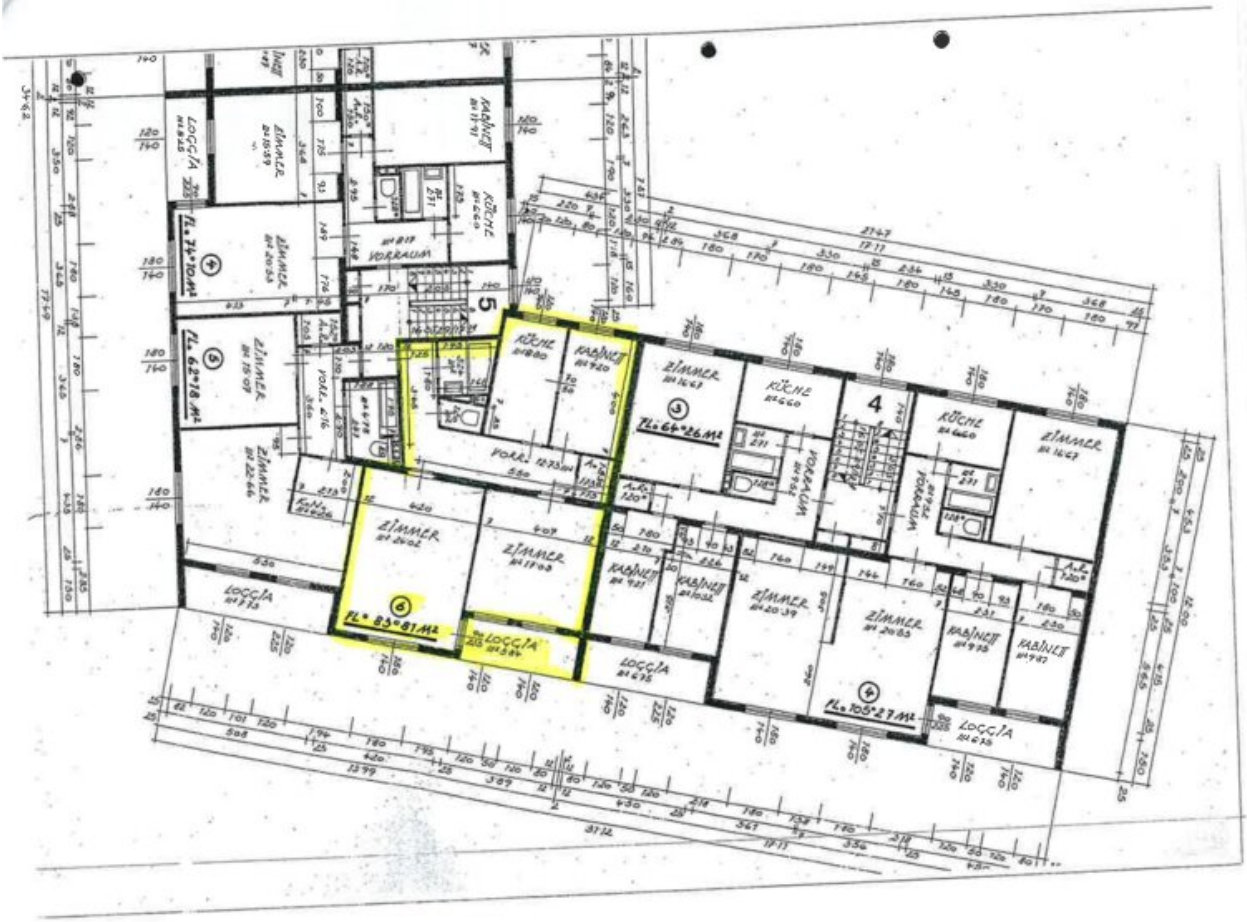












# Objektbeschreibung

## Objektinformation:

Objekttyp: Eigentumswohnung

Baujahr: rund 1974

Bautyp: Neubau

Lage: absolute Grünruhelage mit Waldblick in Neuwaldegg (A-1170 Wien)

Wohnfläche: rund 83,81 m<sup>2</sup> (inklusive Loggia mit rund 5,84 m<sup>2</sup> und zuzüglich Kellerabteil)

Zimmeranzahl: 3 (plus Nebenräume)

Anschlüsse: Strom, Wasser und Kanal sowie Telefon und Internet

Heizung: Gaszentralheizung

Zustand: gepflegt

Inventar: vollmöbliert (inklusive der Einbauküche mit allen eingebauten Elektrogeräten)

## Objektbeschreibung:

Super 3-Zimmer-Verlassenschaftswohnung mit Loggia in absoluter Grünruhelage mit schönem Waldblick in Neuwaldegg (A-1170 Wien) zu verkaufen.

## Ausstattung:

Super 3-Zimmer-Verlassenschaftswohnung mit Loggia und Wärmeschutzfassade, zweiglasige Kunststoffisolierglasfenster samt Innenjalousien sowie gepflegten Fliesen-, Linoleum und Teppichböden.

Das vorhandene Inventar bzw. Vollmöblierung (inklusive Einbauküche mit allen eingebauten Elektrogeräten: Abwasch, Cerankochfeld, Backofen, Dunstabzug, Geschirrspüler, Mikrowelle sowie Kühl- und Tiefkühlschrank!) der gegenständlichen Eigentumswohnung ist ebenfalls bereits im Kaufpreis enthalten.

Darüber hinaus verfügt die gegenständliche Immobilie über:

- Wärmeschutzfassade;
- Kunststoffisoliertglasfenster (2-fach) samt Innenjalousien;
- Vollmöblierung (inklusive Einbauküche mit allen eingebauten Elektrogeräten);
- große Loggia mit Waldblick;
- schöner riesiger Gemeinschaftsgarten;
- (Gemeinschafts-) Schwimmbecken (halbjährig);
- (Gemeinschafts-) Sauna (ganzjährig);
- trockenes Kellerabteil;
- Waschküche;
- Trockenraum;
- Kfz-Garagenabstellplätze (anmietbar um monatlich brutto EUR 60,30!).

### **Raumaufteilung:**

1 Vorraum, 1 (Einbau-) Küche (samt allen eingebauten Elektrogeräten), 1 Wohnzimmer (mit Ausgang auf die Loggia mit Waldblick!), 1 Schlafzimmer, 1 Kinderzimmer bzw. Stüberl, 1 Abstellraum, 1 Bad (Wanne, Waschtisch und Waschmaschine) sowie 1 separate Toilette.

### **Lage:**

Die gegenständliche Verlassenschaftswohnung liegt in absoluter Grünruhelage mit Waldblick in Neuwaldegg (A-1170 Wien).

Rasche Erreichbarkeit sämtlicher Nahversorgungseinrichtungen (Lebensmittelgeschäfte, etc.) mit unkomplizierter Bus- (42A und 44A), Straßenbahn- (2 und 43) und S-Schnellbahn-Verbindung (Bahnhof Hernals: S45).

Mit dem Auto ist man in rund 20 Minuten (10 Kilometer) in der Wiener Innenstadt.

### **Energieausweis:**

HWB (Heizwärmebedarf): 65 (kWh/m<sup>2</sup>/Jahr)

HWB-Energieklasse: C

fGEE (Gesamtenergieeffizienzfaktor): 1,86

fGEE-Energieklasse: D

**Sonstiges:**

Betriebskosten: monatlich rund EUR 413,35 (inklusive Wasser, Heizung und Instandhaltungsrücklage)!

Reparaturfondsrücklage: + EUR 117.910,85 per 31.12.2023

Verfügbarkeit: sofort ab der notariell beglaubigten Kaufvertragsunterfertigung!

**Kaufpreis (bestands- und geldlastenfrei): nur EUR 399.000,00 !!!**

Vermittlungsprovision (Allein- bzw. Exklusivvermittlung): 3 % des Kaufpreises zuzüglich 20 % Umsatzsteuer.

**Besuchen Sie auch unsere Homepage [www.wvvgmbh.at](http://www.wvvgmbh.at) mit zahlreichen anderen Top-Immobilienobjekten!**

**WVV Immobilien GmbH**

**beh. konz. Immobilienvermittlung und -verwaltung**

**Tuchlauben 11/2/13-14**

**A-1010 Wien**

**Telefon: +43 / 1 / 533 26 19 - 0**

**Mobiltelefon: +43 / 664 / 530 84 32**

**Telefax: +43 / 1 / 535 39 55**

**Email: [immobilien@wvvgmbh.at](mailto:immobilien@wvvgmbh.at)**

**Internet: [www.wvvgmbh.at](http://www.wvvgmbh.at)**

**FB-Nummer: FN 91194 i**

**UID-Steuernummer: ATU69167929**

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <1.500m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <3.000m  
Krankenhaus <2.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <2.000m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <2.000m  
Höhere Schule <4.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <3.000m

#### **Sonstige**

Geldautomat <3.000m  
Bank <3.000m  
Post <1.000m  
Polizei <3.000m

#### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <1.000m  
U-Bahn <3.000m  
Bahnhof <3.000m  
Autobahnanschluss <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap