

**Einfamilienhaus Grünruhelage, liebevolle Umgebung!  
absolute Ruhelage**



IMG\_1714

**Objektnummer: O2100162095**  
**Eine Immobilie von Immoexpress KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1160 Wien
<b>Baujahr:</b>	1964
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	80,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	863,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Garten:</b>	760,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	19,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	780.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	50,00 €
<b>Heizkosten:</b>	150,00 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Verhandlungsbasis

### Provisionsangabe:

3 % zzgl. 20% MwSt. vom Gesamtkaufpreis

## Ihr Ansprechpartner













# Objektbeschreibung

## Haus:

Baujahr: 1968

Wohnfläche: ca. 80m<sup>2</sup>

Zimmer: 3

Badezimmer: 1

Zustand: gepflegt

Garten: 760m<sup>2</sup>

Baufläche : 103 m<sup>2</sup>

Grundstücksfläche : 863m<sup>2</sup>

Bauklasse I

Garage: für 1 Auto

Sehr gute Wohnanlage pro Quadratmeter 1.252,31 € bei 863m<sup>2</sup> Grundfläche

Dieses Exposé bietet einen umfassenden Überblick über ein erstklassiges Grundstück im Wiener Bezirk nahe Wilhelminenberg.

**Der Stadtteil Wilhelminenberg** ist ein begehrtes Wohngebiet, das sich durch seine malerische Landschaft, historische Architektur und die Nähe dem Stadtzentrum auszeichnet. Der Stadtteil ist für seine ruhige Atmosphäre bekannt und daher ein attraktiver Standort für Familien und Einzelpersonen, die ein ruhiges Wohnumfeld suchen.

## II. Lage und Erreichbarkeit

Das oberste Grundstück befindet sich in bester Lage im Stadtteil nahe Wilhelminenberg und bietet einfachen Zugang zu öffentlichen Verkehrsmitteln, Schulen, Geschäften und anderen Annehmlichkeiten. Das Anwesen ist nur wenige Gehminuten von der Bushaltestelle entfernt und bietet eine direkte Verbindung zum Stadtzentrum und den umliegenden Gebieten. Darüber hinaus liegt das Grundstück in der Nähe mehrerer Parks und Grünflächen und bietet den Bewohnern eine ruhige Zuflucht vor der Hektik des Stadtlebens.

## IV. Marktanalyse

Der Stadtteil Wilhelminenberg verzeichnet einen starken Anstieg der Nachfrage nach Wohnimmobilien, der auf die Nähe zum Stadtzentrum und die hochwertige Infrastruktur zurückzuführen ist. Laut jüngsten Markttrends beträgt der durchschnittliche Quadratmeterpreis in der Gegend €1.252,31 und die durchschnittlichen Mieteinnahmen.

Eine Karte des Stadtteils Wilhelminenberg mit der Lage des obersten Grundstücks.

## Nebenkostenübersicht:

3,5% Grunderwerbsteuer

1,1% Eintragungsgebühr

3,0% + 20% USt. Maklerprovision

1,5% + 20% USt. Vertragserrichtungsgebühr beim Vertragstrichter der Immo-Express.

Bemessungsgrundlage ist der Kaufpreis.

Bitte beachten Sie, dass wir Anfragen der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur mit

vollständigen Angaben zur Person (Name, Anschrift, Telefon, E-Mail) bearbeiten können. Gerne senden wir Ihnen mehr Informationen per Mail und für weitere Auskünfte steht Ihnen gerne jederzeit Rita Horvath unter der Telefonnummer + 43 6608449203 oder per Mail unter [r.horvath@immo.express](mailto:r.horvath@immo.express) zur Verfügung.

Gerne unterstützen wir Sie auch bei der Finanzierung bei diesem oder einem anderen Objekt. Sprechen Sie uns darauf an, wir beraten Sie gerne.

Wir weisen darauf hin, dass wir, mit Ausnahme von Wohnungssuchenden für Mietwohnungen, als DoppelmaklerIn tätig sind. Nähere Informationen zum DoppelmaklerIn auf Anfrage gerne.