

## **Wohnung mit Traumblick direkt beim Pötzleinsdorfer Park!**



Wohnzimmer

**Objektnummer: 2434\_1967**

**Eine Immobilie von RE/MAX Vital**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1180 Wien
<b>Baujahr:</b>	ca. 1959
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	45,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	3,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 117,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	236.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3.00 %

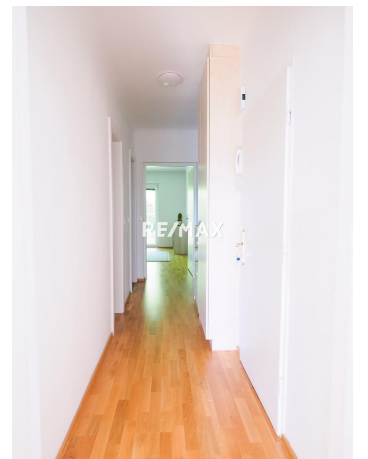
## Ihr Ansprechpartner



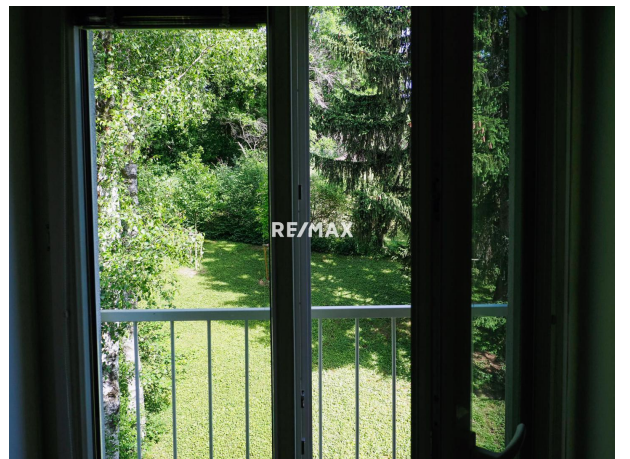
**Josef LEITNER**

RE/MAX Vital  
Bruck-Hainburger-Straße 2/2/2B  
2320 Schwechat

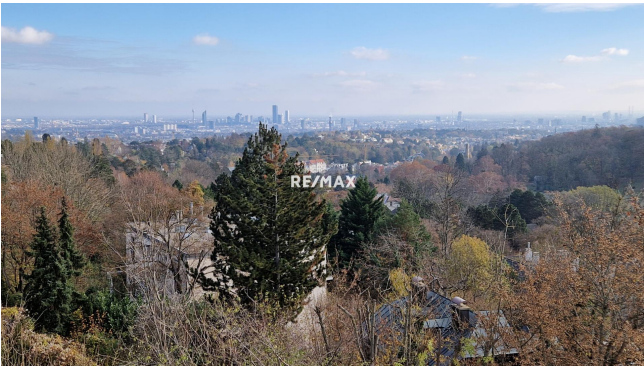
H +43 664 917 02 03

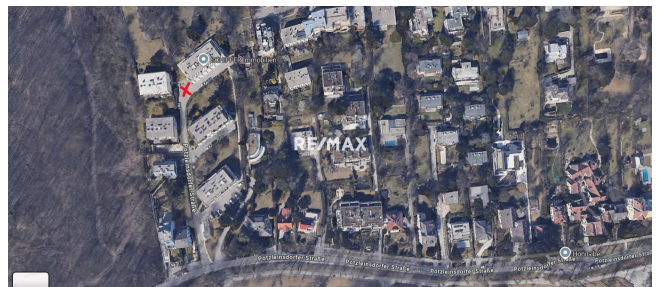
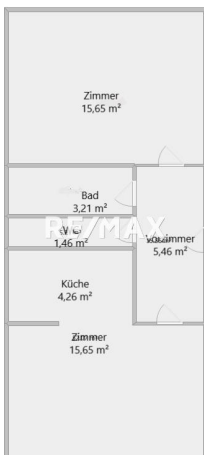
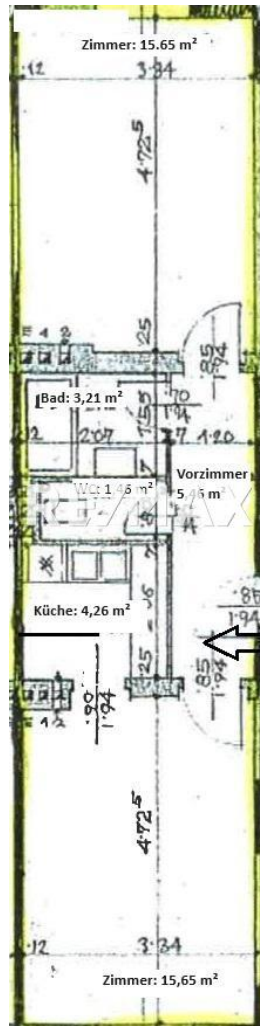














## Objektbeschreibung

Einmalige Gelegenheit! Wohnen mit Traumpanorama auf Wien, mitten im Grünen! Zu kaufen ist eine wunderschöne, vor einigen Jahren sanierte, 2-Zimmer- Eigentumswohnung DIREKT AM Pötzleinsdorfer Schlosspark. Diese charmante Immobilie thront auf einem Hügel über den Dächern von Pötzleinsdorf und bietet neben einen Blick auf die grüne Umgebung, obendrein noch eine herrliche Sicht auf Wien. Die im 2. Stock gelegene Wohnung gliedert sich auf in folgende Räume: - Wohnzimmer: 15,65 m<sup>2</sup> - Zimmer: 15,65 m<sup>2</sup> - Vorzimmer: 5,46 m<sup>2</sup> - WC: 1,46 m<sup>2</sup> - Küche: 4,26 m<sup>2</sup> - Bad: 3,21 m<sup>2</sup> Gesamt Wfl: ca. 45 m<sup>2</sup> Die Immobilie ist zentral begehbar, besitzt 2 annähernd gleich große Zimmer, eine Küchennische mit Kühlschrank, Geschirrspüler und E-Herd und eine separate Toilette. Sie wurde vor ca. 5 Jahren großflächig saniert, die Sanitäranlagen wurden nicht saniert. Im Zuge der Renovierung wurden neue Parkettböden und Fliesenböden im Vorraum und in der Küche, eine neue Küche, neue Fenster und eine neue Elektrik, sowie Heizung installiert. Im Wohnzimmer gibt es einen charmanten Französischen Balkon, von wo aus die Natur zum Greifen nahe erscheint. Die Fenster sind mit PVC Doppelisolierverglasung ausgestattet. Die Beheizung und Warmwasseraufbereitung erfolgt über eine Gastherme, die Wärmeabgabe über Radiatoren. Der Eigentumswohnung ist ein Kellerabteil zugeordnet. Das sehr gepflegte Wohnhaus wurde etwa im Jahr 1959 gebaut, wurde jedoch im Jahr 2014 thermisch saniert. Der gepflegte Gemeinschaftsgarten kann von den Bewohnern des Hauses jederzeit benutzt werden und lädt zum Verweilen ein. Den Hausbewohnern steht eine Waschküche zur Verfügung. Auf Anfrage kann ein Parkplatz vor dem Wohngebäude von der Hausverwaltung gemietet werden. Lage: Die Wohnung liegt sehr ruhig auf einer Anhöhe Nahe des beliebten Pötzleinsdorfer Schloßparks. Dieser lädt zu ausgedehnten Spaziergängen in herrlicher Natur ein. Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs, sowie mehrere Restaurants und Cafés befinden sich Nahe der Straßenbahnstation Pötzleinsdorf und somit nur wenige Gehminuten entfernt. Die hügelige Gegend des noblen 18. Bezirk und 19. Bezirks, mit zahlreichen Parks und Grünflächen bietet vielerlei Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung. Auch die Weinberge im nahen Neustift am Walde sind ein beliebtes Ausflugsziel. Anbindung: Mit der Straßenbahnlinie 41 gelangen Sie in etwa 20 Minuten zum Schottentor und damit in die Wiener Innenstadt. Alternativ gibt es auch die Buslinie 41 A Straßenbahnhaltestelle: ca. 800m, Busstation; 500 m Supermarkt, Apotheke, Ärzte, Banken etc: ca. 500 m Das beliebte Restaurant "Steirerstöckl" ist nur wenige Gehminuten entfernt. Betriebskosten: EUR 90,99 EUR Rep. Fonds: EUR 113,23 Verwaltungshonorar: EUR 26,61 EUR + 10 % USt. Gesamt BK / Monat: EUR 242,59 Des weiteren ist noch ein Darlehen von ca. 4000 EUR offen, welches in 30 EUR-Raten monatlich bis 09/2028 abzubezahlen ist. Gesamtkosten inkl. BK und Darlehen pro Monat daher: ca. 272 EUR Kaufpreis: 236.000 EUR Kaufnebenkosten: 3,5 % Grunderwerbssteuer, 1,1 % Grundbucheintragungsgebühr (entfällt bei Kauf des Objekts und Nutzung als Hauptwohnsitz) 3,0 % Maklerhonorar + 20% USt. ca. 1,5 % Vertragserrichtungskosten + 20% USt. + Barauslagen allfällige Finanzierungskosten + Eintragungsgebühr Grundbuch Rechtliche Hinweise: In Entsprechung des FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz) und des VRUG (Verbraucherrechte-Richtlinie-Umsetzungsgesetz), ersuchen um Verständnis, dass wir von Ihnen VOR der Zusendung des Exposés die Bestätigung des sofortigen Tätigwerdens, sowie über die Aufklärung Ihrer Rücktrittsrechte

benötigen. Darüber hinaus ist es uns leider nur mehr möglich Termine erst nach Erhalt einer schriftlichen Anfrage mit Ihren vollständigen Kontaktdaten (Name, Adresse, Telefon, Email) zu vereinbaren. Dies gilt auch für die Weitergabe relevanter Informationen zu den Objekten. Auf unvollständige Anfragen wird daher NICHT geantwortet!! Wir können kraft bestehenden Geschäftsgebrauchs als Doppelmakler tätig sein. Die Verpflichtung zur Zahlung einer Vermittlungsprovision entsteht für Sie selbstverständlich nur bei erfolgreicher Vermittlung und wird erst mit der Rechtswirksamkeit des vermittelten Geschäftes fällig. Wir freuen uns schon auf eine gemeinsame Besichtigung und stehen für Fragen jederzeit zur Verfügung! Ich freue mich schon auf eine gemeinsame Besichtigung und stehe für Fragen jederzeit zur Verfügung! Nähere Details erfahren Sie bei Ihrer persönlichen Besichtigung!Angaben gemäß gesetzlichem

Erfordernis:

Heizwä 117.0 k

rmebe Wh/(m<sup>2</sup>

darf: a)

Klasse D

Heizwä

rmebe

darf:

Jetzt als Immobilienmakler durchstarten. Info: [office@remax-vital.at](mailto:office@remax-vital.at).