

**Auhofstrasse, sehr gute Lage: Sanierungsbedürftige  
Wohnung im Grünen 3 Zimmer/ € 185.000,-**



Wohnraum

**Objektnummer: 3610\_7362**

**Eine Immobilie von Hubner Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1130 Wien
<b>Baujahr:</b>	ca. 1961
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	54,53 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 86,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	2,48
<b>Kaufpreis:</b>	185.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner



### **Anette Mazanec**

Hubner Immobilien GmbH  
Fred-Zinnemann-Platz 4, Top 3.2  
1030 Wien

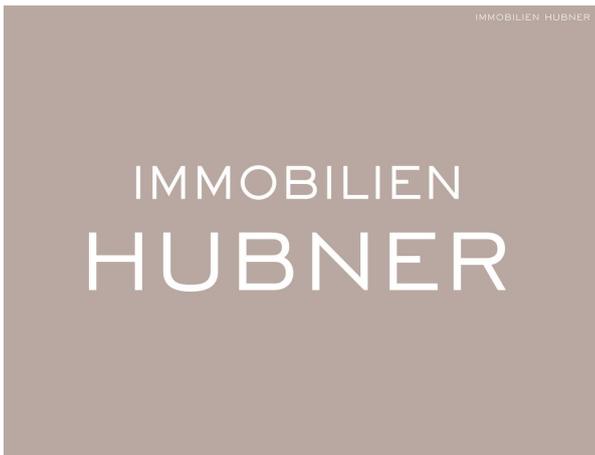
H +43 664 44 888 79

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur









## Objektbeschreibung

Sanierungsbedürftige Wohnung in bester Lage zu VERKAUFEN! Ruhige und gut geschnittene 3 Zimmer Wohnung in sehr guter Lage. Ihr neues Eigenheim liegt im Erdgeschoß mit Blick ins Grüne. Der Vorraum ist groß und bietet viel Platz, durch das gute Raumkonzept der zentral begehbaren Zimmer, kann man kaum etwas falsch machen. Beheizt wird die Wohnung mit einer energieeffizienten Gastherme. RAUMAUFTEILUNG - Vorraum - 2 Schlafzimmer - Wohnzimmer mit Abstellraum - Badezimmer mit Duschkabine und Toilette - WC separat - Küche mit Kochnische BESONDERE HIGHLIGHTS - gute Raumaufteilung - zentral begehbar - ruhig gelegen - geräumiger Vorraum - Freizeitmöglichkeiten noch und nöcher - grün grün grün - allgemeiner Garten AUSSTATTUNGSMERKMALE - Kochnische mit Fenster - Gasetagenheizung gewartet! - Melanböden - Kellerabteil - separates WC

Vorschreibungsposition monatlich € 323,7 inkl Ust. Auflistung: Betriebskosten allgemein € 100,18 Reparaturfond € 158,14 Reinigung € 26,99 Verwaltungskosten € 38,39 Zu beachten bei einer eventuellen Vermietung dieser Wohnung, kommt das WGG zur Anwendung (Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz), mit den entsprechenden Richtsätzen. NEBENKOSTEN Sämtliche Kosten, Steuern, Gebühren für den Eigentumserwerb werden vom Käufer bezahlt. Dies sind insbesondere: • aktuelle Grunderwerbsteuer vom Kaufpreis • Die Grundbucheintragungsgebühr beträgt 1,1% • Kosten für die Vergebührung und grundbücherliche Eintragung eines Hypothekendarlehens • Die Kosten der Vertragserrichtung und grundbücherliche Durchführung ÖFFENTLICHE VERKEHRSANBINDUNG UND GRÄTZL Hietzing, der 13. Bezirk, ist eines der wohlhabendsten Viertel von Wien. Die Auhofstraße ist eine beliebte Route, sie ist sehr gut an das bestehende Radwegenetz angebunden. Der Bahnhof mit S-Bahn und U4-Anschluss sind fußläufig nur 5 Minuten entfernt, mit der A1 ist auch für Pendler per Auto eine perfekte Anbindung gewährleistet. Die zahlreichen Grünflächen des Bezirkes lassen naturnahes Wohnen mit urbanem City-Feeling zur perfekten Kombination verschmelzen. Verkehrsanbindung: - U-Bahn (U4) Hütteldorf - Bus 53A

Angaben gemäß

gesetzlichem

Erfordernis:

Heiz 86.5

wärm kWh/(

ebed m<sup>2</sup>a)

arf:

Klass C

e Hei

zwär

mebe

darf:

Fakto 2.48

r Ges

amte

nergi

eeffizi

enz: