

Dr. Vospernik Immobilien GmbH

Seidlgasse 19

A-1030 Wien

Tel: +43 (0)1 / 718 48 02

Fax: +43 (0)1 / 718 48 02-90



Friedrich Traudtner

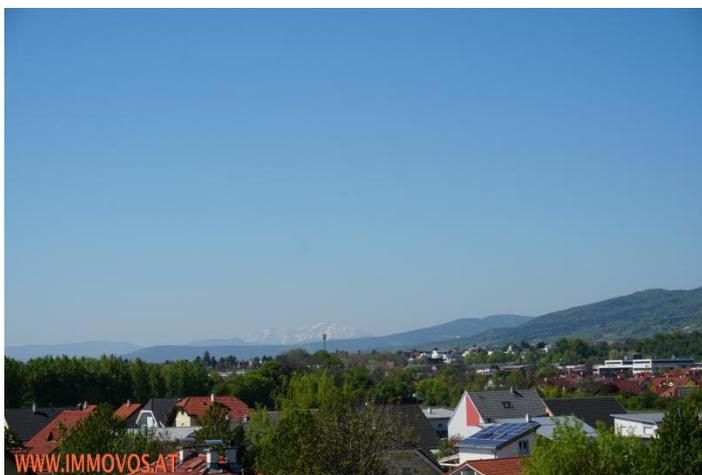
☎ +43 664 / 225 59 85

📞 +43 (0)1 / 718 48 02

✉ traudtner@immovos.at

Datum: 30. 04. 2024

SEHR HELLE 3-ZIMMERWOHNUNG MIT FERNBLICK AUS ALLEN FENSTERN UND 2 STELLPLÄTZEN IN GUNTRAMSDORF!



ÜBERBLICK

| | |
|----------------------------|---------------------------|
| Objekt ID: | 33102 |
| Bundesland: | Niederösterreich |
| Bezirk: | Mödling |
| Ort: | Guntramsdorf |
| Verkehrsanzbindung: | Regionalbus/Badnerbahn/A2 |

KOSTEN

| | |
|----------------------------------|-----------------|
| Preis: | € 254.500,00 |
| Betriebskosten (ex. USt): | € 194,92 |
| sonst. Kosten (ex. USt): | € 45,90 |
| Heizkosten (ex. USt): | € 56,25 |
| Warmwasser (ex. USt): | € 19,63 |
| mtl. Kosten (inkl. USt.): | € 349,40 |
| Provision: | 3.00% + 20% USt |

Sehr helle 3-Zimmerwohnung mit Fernblick aus allen Fenstern und 2 Stellplätze in Guntramsdorf!

Wenn Sie auf der Such nach einer einzigartigen und großzügigen Wohlfühloase mit Schneebergblick In einem komplett sanierten Wohnhaus in Guntramsdorf sind, dann haben wir GENAU das RICHTIGE für SIE. Eine 3-Zimmerwohnung ca. 104m² Wohnfläche + ca. 5m² Loggia + 2 Eigentumsstellplätze + ca. 6m² Keller 3. Stock ohne Lift. Baujahr des Hauses 1980(HWB kwh/m²/Jahr 31,5), Fernwärme. Die Wohnhausanlage wurde 2013 saniert (Vollwärmeschutz, neue Fenster mit Außenrollos uvm.) Aufteilung der Eigentumswohnung:
 --Vorraum 5,41m² (Fliesen)
 --Bad mit Badewanne und Dusche 9,63m²(Saniert 2013)
 --WC extra
 --Wohn-/Essbereich mit offener hochwertiger Küche (neu 2014) 57,67m²! Parkettböden. Aus allen Fenstern haben Sie Fern, bzw. Schneeberg und Anningerblick.
 --direkt vom Wohnbereich begehbare Loggia ca. 5m²

FLÄCHEN

| | |
|---------------------------|-----------------------|
| Wohnfläche ca.: | 104,00 m ² |
| Loggia Fläche ca.: | 5,00 m ² |
| Kellerfläche ca.: | 6,00 m ² |

DETAILDATEN

| | |
|-------------------------|-------------------------------|
| Verfügbar ab: | ab sofort |
| Baujahr: | 1980 |
| Zimmer: | 3 |
| Stockwerk: | 3 |
| Stellplätze | 2 |
| Freiplatz: | |
| Bäder: | 1 |
| Anzahl WCs: | 1 |
| Anz. Loggia: | 1 |
| Alter: | Neubau |
| Heizung: | Fernwärme |
| Heizwärmebedarf: | 31,5 kWh/m ² /Jahr |
| Boden: | Parkett |
| Boden: | Fliesen |

AUSSTATTUNG:

| | |
|--------------------------|---|
| Abstellraum | ✓ |
| Küche offen | ✓ |
| Teilmöbliert | ✓ |
| Parkplatz | ✓ |
| Keller | ✓ |
| Kabel oder Sat TV | ✓ |
| Fahrradraum | ✓ |
| Isolierfenster | ✓ |

(Schneeberg und Anningerblick)

--Schlafzimmer I 13,06m² Parkett

--Schlafzimmer II 16,84m² Parkett

LAGE: Ruhige Ortsrandlage / Grünruhelage mit

Fernblick, gute Verkehrsanbindung (A2 Auffahrt Wr.

Neudorf, ca. 10 min nach Wien, Badnerbahn in Gehweite

(ca. 10 min), Regionalbus in Gelnähe. Kindergarten,

Schule, Ärztezentrum, Apotheke, Einkaufsmöglichkeiten

in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar und ca. 7 Minuten

Fahrzeit zur SCS.

Betriebskosten der Wohnung Netto: 194,92 +UST 21,46

= 216,38 + RRücklage 45,90

Heizungsakkonto inkl. 20% UST € 67,50

Warmwasserakkonto inkl. 10% Ust € 21,59

Gesamtkaufpreis der Eigentumswohnung mit 2

Stellplätzen € 254.500 (in diesem Kaufpreis ist ein

Sanierungsdarlehen von 37.219,24 Stand 31.12.2019

und eine Wohnbauförderung von € 10.341,36 Stand

31.12.2019 enthalten . Variante 1 Der Käufer übernimmt

das Darlehen und die WBF somit reduziert sich der

Barkaufpreis um 47.560,60 (Stand 31.12.2019) die

Rückzahlung der WBF und des Darlehens erhöht die BK-

Vorschreibung um €171,08 mtl. (Super Zuschuss vom

Land!)

Variante 2 bei einem Gesamtkaufpreis von 254.500

werden das Darlehen und die Wohnbauförderung vom

Verkäufer zurückgezahlt.

FAZIT: Eine Top Wohnung in guter Lage zur

Eigennutzung oder als Anlage.

Für nähere Informationen, weitere Unterlagen und die

Vereinbarung eines Besichtigungstermins steht Ihnen

Friedrich Traudtner gerne unter der Tel. Nr. 0664 225

59 85 oder unter traudtner@immovos.at sehr gerne zur

Verfügung.



