

Dr. Vospernik Immobilien GmbH

Seidlgasse 19

A-1030 Wien

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

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



**Elmar Zeisel**

☎ +43 660 / 537 92 98

📞 +43 (0)1 / 718 48 02

✉ zeisel@immovos.at

Datum: 08. 05. 2024

## ++NEU++ERSTBEZUG-43M2-2-ZIMMERWOHNUNG NÄHE SCHÖNBRUNN,1120 WIEN



### ÜBERBLICK

**Objekt ID:** 45452  
**Bundesland:** Wien  
**Bezirk:** Wien 12.,Meidling  
**Ort:** Wien 12.,Meidling

### KOSTEN

**Preis:** € 229.000,00  
**Betriebskosten (ex. USt):** € 86,10  
**Liftbetriebskosten (ex. USt):** € 16,40  
**sonst. Kosten (ex. USt):** € 36,90  
**mtl. Kosten (inkl. USt.):** € 149,65  
**Provision:** 3.00% + 20% USt

### FLÄCHEN

**Wohnfläche ca.:** 43,00 m<sup>2</sup>

### DETAILDATEN

**Verfügbar ab:** sofort

++43M2++ERSTBEZUG-GENERALSANIERTE  
 ALTBAUWOHNUNG IN EINEM  
 GRÜNDERZEITHAUS -NÄHE SCHÖNBRUNN, 1120 WIEN  
 (komplett rundumerneuert.; Elektroinstallationen,  
 Isolierglasfenster, Parkettböden, Fliesen etc.)

In der Aichholzgasse nahe dem Schlosspark Schönbrunn erwartet eine kernsanierte 2 Zimmerwohnung mit einer Wohnnutzfläche ca. 43 m<sup>2</sup> freudig seine neuen EigentümerInnen.  
 Die Wohnung befindet sich im dritten Stock mit Lift.

Der Wohnlebensraum ist aufgrund der idealen Raumaufteilung für Singles und Pärchen geeignet.

### RAUMPROGRAMM:

+Vorraum  
 +Wohnzimmer  
 +Kochnische  
 +Schlafzimmer

<b>Stockwerk:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>Anzahl WCs:</b>	1
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Heizung:</b>	Etagenheizung
<b>Befuerung:</b>	Gas
<b>Heizwärmebedarf:</b>	132 kWh/m <sup>2</sup> /Jahr
<b>fGEE:</b>	3,42
<b>Boden:</b>	Parkett

#### AUSSTATTUNG:

<b>Lift</b>	✓
<b>Kabel oder Sat TV</b>	✓
<b>Isolierfenster</b>	✓

+Badezimmer mit Dusche  
+Separater Toilettenraum

#### AUSSTATTUNG:

+Fliesen  
+Echtholzparkettboden  
+Isolierglasfenster  
+Gasetagenheizung

#### LAGE:

##### Lage:

Der 12. Bezirk liegt im Südwesten Wiens, und die Inneren Stadt ist mit dem Auto als auch mit den öffentlichen Verkehrsmitteln rasch erreichbar. Topografisch erstreckt sich der 12. Bezirk vom Wiental südlich des Wienflusses in die Ebene zwischen dem Wienerberg im 10. Bezirk und dem Grünen Berg, dem Schlosshügel von Schönbrunn, im 13. Bezirk. Sehr gute Infrastruktur, sämtliche Geschäfte des täglichen Bedarfs sind fußläufig erreichbar.

#### Verkehrsanbindungen:

Buslinien: 7A,8A,9A,10A

U-Bahnen: U4 Meidlinger Hauptstraße  
U6 Niederhofstraße  
U6 Meidling (zahlreiche Regional Züge und S-Bahn Anbindungen)

Die Wohnung wird ohne Küche verkauft.

#### KONDITIONEN:

Kaufpreis: 229.000 Euro  
Monatlicher Wohnbeitrag (Betriebskosten und Lift) gesamt inkl. Ust. 2,25 Euro/m<sup>2</sup> zuzüglich  
Reparaturrücklage (1,06 Euro pro Anteil)  
Die Provision beträgt 3% vom Kaufpreis zuzüglich 20 % Ust.

#### Nebenkosten:

Vertragserrichtungskosten: Mag. Georg Kampas, 1,5% + Barauslagen + 20% Ust  
Grundbücherliche Eintragungsgebühr: 1,1 %  
Grunderwerbsteuer: 3,5 %  
Dopplermaklertätigkeit: Ja  
Naheverhältnis zum Abgeber: Ja, wiederkehrende Geschäftstätigkeiten

Ich freue mich, Ihnen diese schöne Wohnung zeigen zu dürfen.

Herr Zeisel Elmar  
Tel: 0660 53 79 29 8  
Mail: zeisel@immovos.at



