



PLECH & PLECH  
IMMOBILIENTREUHÄNDER

## Lichtdurchflutete Wohnung mit kleinem Balkon

1210 Wien, Österreich

Nähe: Denglerpark



### Ihr Ansprechpartner:

Mag. Fiorina Doré -Hirschbold

**Telefon:** +43 664 5225126

**E-Mail:** [fiorina.hirschbold@mspimmobilien.at](mailto:fiorina.hirschbold@mspimmobilien.at)

### Eckdaten Objektnummer 5187

**Wohnfläche:** ca. 85,64 m<sup>2</sup>

**Kellerfläche:** ca. 3 m<sup>2</sup>

**Beziehbar:** sofort

**Eigentumsform:** Wohnungseigentum

**Bauart:** Neubau

**Heizung:** Etagenheizung

**Zustand:** gepflegt

**Zimmer:** 4,5

**Balkon:** 1 (ca. 3,51 m<sup>2</sup>)

**Bad:** 1

**WC:** 1

**Kaufpreis:** 295.000,00 €

**Betriebskosten:** 227,00 €

**Reparaturrücklage:** 130,00 €

**monatliche Gesamtbelastung:** 357,00 €

**Reparaturrücklage:** 11.000,00 € per  
01.05.2022

**Provision:** 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

**Grundbucheintragungsgebühr:** 1,1%

**Grunderwerbsteuer:** 3,5%

**Energieausweis gültig bis:** 13.11.2026

**Heizwärmebedarf:**  67,5 kWh/m<sup>2</sup>a

**Gesamtenergieeffizienzfaktor:**  1,35



PLECH & PLECH  
IMMOBILIENTREUHÄNDER

## Detailbeschreibung

Lichtdurchflutete Wohnung mit guter Verkehrsanbindung und kleinem Balkon

## Ausstattung

Fliesen, Parkett, Gas, Etagenheizung, Einbauküche, Bad mit Fenster, Dusche, Wasch- / Trockenraum, Linoleum, Abstellraum, Innenliegender Sonnenschutz, Öffnbare Fenster, Getrennte Toiletten, Kunststofffenster



## Lage

1210 Wien



## Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

### Gesundheit

|             |         |
|-------------|---------|
| Arzt        | 500 m   |
| Apotheke    | 500 m   |
| Klinik      | 2.000 m |
| Krankenhaus | 1.000 m |

### Nahversorgung

|                 |       |
|-----------------|-------|
| Supermarkt      | 500 m |
| Bäckerei        | 500 m |
| Einkaufszentrum | 500 m |

### Verkehr

|                   |         |
|-------------------|---------|
| Bus               | 500 m   |
| U-Bahn            | 1.500 m |
| Straßenbahn       | 500 m   |
| Bahnhof           | 1.000 m |
| Autobahnanschluss | 500 m   |

### Kinder & Schulen

|               |         |
|---------------|---------|
| Schule        | 500 m   |
| Kindergarten  | 500 m   |
| Universität   | 2.000 m |
| Höhere Schule | 1.000 m |

### Sonstige

|             |         |
|-------------|---------|
| Geldautomat | 1.000 m |
| Bank        | 1.000 m |
| Post        | 500 m   |
| Polizei     | 1.000 m |

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

PLECH & PLECH Immobilienreuhänder Gesellschaft m.b.H.

[www.plech.at](http://www.plech.at)

Graben 29, 1010 Wien  
Tel: 01/ 533 80 13  
E-Mail: [office@plech.at](mailto:office@plech.at)

Bankverbindung  
Steiermärkische Bank und Spk. AG  
IBAN: AT46 2081 5232 0009 5752  
BIC: STSPAT2GXXX

UID: ATU 156 00 909  
Firmenbuch: FN 99183 h  
Handelsgericht Wien  
[www.plech.at](http://www.plech.at)



PLECH & PLECH  
IMMOBILIENTREUHÄNDER





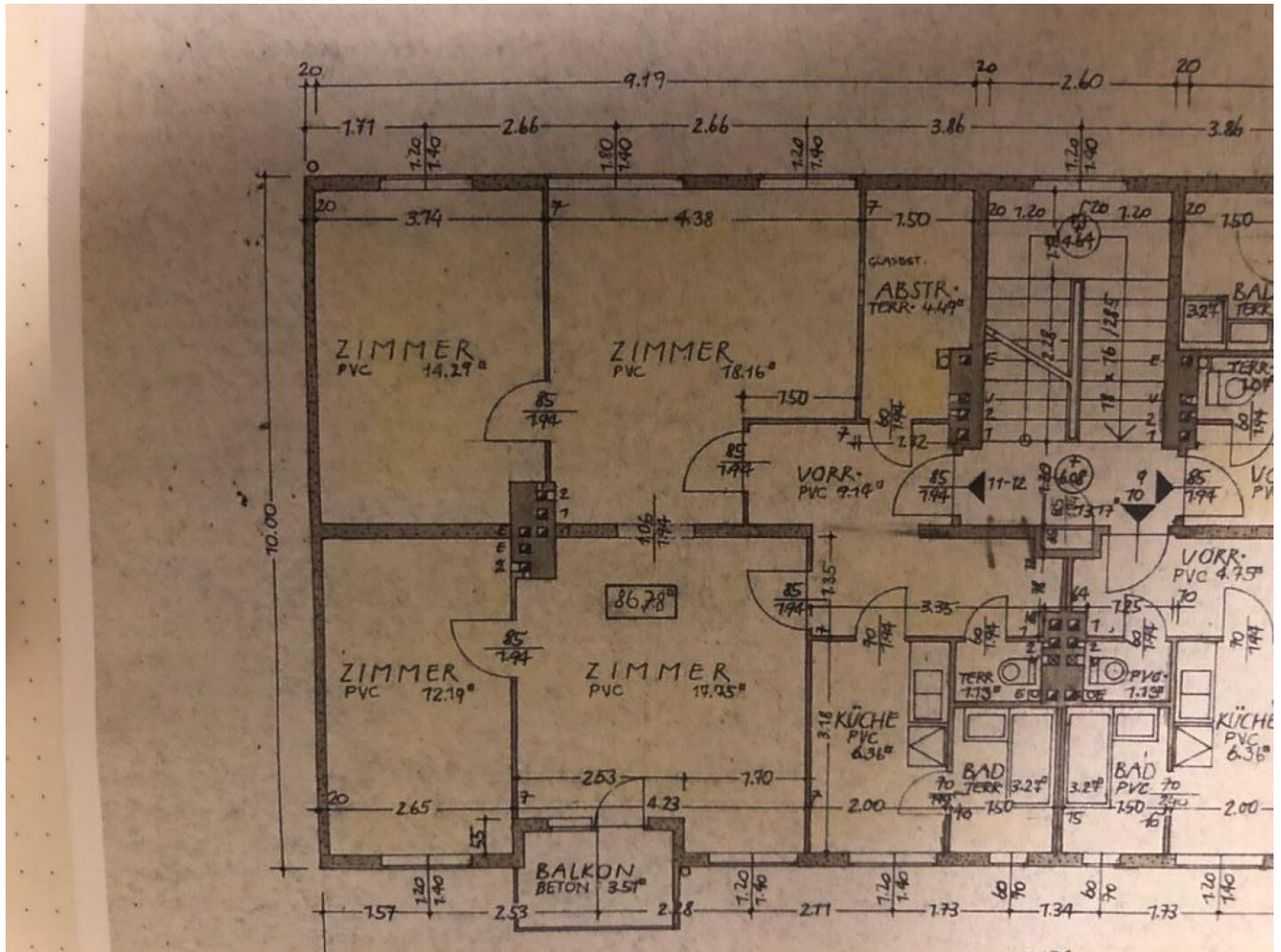
PLECH & PLECH  
IMMOBILIENTREUHÄNDER





PLECH & PLECH  
IMMOBILIENTREUHÄNDER







## Allgemeine Informationen

Für weitere Fragen, Informationen und Besichtigungen stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung.

Wir sind bestrebt Ihnen im Sinne eines kundenorientierten Services auch weiterhin passende Objekte, die Ihrem Suchprofil entsprechen, anzubieten. Sollten Sie bereits ein Objekt gefunden haben oder Ihr Suchprofil bei uns anpassen möchten, bitten wir Sie uns dies mitzuteilen.

Der Vollständigkeit halber halten wir fest, dass wir Ihnen bei Anmietung oder Ankauf eines von uns namhaft gemachten Objektes eine Vermittlungsprovision in der Höhe von 2 bzw. 3 Bruttomonatsmieten oder 3 % des Kaufpreises zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer in Rechnung stellen. Die Nebenkostenübersicht finden Sie unter ([www.plech.at/nebenkostenübersicht](http://www.plech.at/nebenkostenübersicht)).

Dieses Angebot ist unverbindlich und freibleibend. Die Angaben erfolgen aufgrund der Informationen und Unterlagen, die uns vom Eigentümer und/oder Dritten zur Verfügung gestellt werden und sind ohne Gewähr. Im übrigen gelten die allgemeinen Geschäftsbedingungen ([http://www.plech.at/index\\_webpage.htm](http://www.plech.at/index_webpage.htm)) sowie die Verordnung des BM für wirtschaftliche Angelegenheiten über Standes- und Ausübungsregeln für Immobilienmakler, BGBl 297/96.

## Energieausweis

Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß den Bestimmungen des Energieausweis-Vorlage-Gesetz (EAVG) der Vermieter bzw. Verkäufer dem Mieter / Käufer bis spätestens zur Abgabe der Vertragserklärung ein zu diesem Zeitpunkt höchstens 10 Jahre alter Energieausweis vorzulegen und bei Vertragsabschluss auszuhändigen hat, andernfalls eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamteffizienz als vereinbart gilt. Beim Verkauf und bei In-Bestand-Gabe von Gebäuden, für die nach den jeweils anwendbaren bundes- oder landesrechtlichen Vorschriften kein Energieausweis erstellt werden muss, besteht keine Vorlagepflicht.

Der vermittelnde Makler übernimmt keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz des Gebäudes bzw. der miet- bzw. kaufgegenständlichen Fläche.