



Anlegerwohnung in ruhiger Lage nahe Döblinger Hauptstraße

1190 Wien, Österreich

Nähe: Dollingergasse / Döblinger Hauptstraße



Eckdaten Objektnummer 5211

Nutzfläche: ca. 71 m²

Eigentumsform: Wohnungseigentum

Bauart: Neubau

Heizung: Zentralheizung

Stockwerk: 3. Etage

Lift: Personenaufzug

Zustand: gepflegt

Zimmer: 3

Loggia: 1 (ca. 2,2 m²)

Bad: 1

WC: 1

Kaufpreis: 379.000,00 €

Betriebskosten: 153,68 €

Heizkosten: 77,01 €

Reparaturrücklage: 79,56 €

Warmwasser: 38,51 €

Liftkosten: 29,47 €

Umsatzsteuer: 37,57 €

monatliche Gesamtbelastung: 415,80 €

Reparaturrücklage: 90.800,00 € per
31.10.2023

Provision: 2% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Grundbucheintragungsgebühr: 1,1%

Grunderwerbsteuer: 3,5%

Energieausweis gültig bis: 09.11.2033

Heizwärmebedarf: **C** 96,5 kWh/m²a

Gesamtenergieeffizienzfaktor: **C** 1,68

Ihr Ansprechpartner:

Georg Zoltan, MSc

Mobil: +43 676 88 03 03 01

Telefon: +43 1 533 80 13

Fax: +43 1 533 09 63

E-Mail: georg.zoltan@plech.at



Detailbeschreibung

Zum Verkauf steht eine gepflegte 3-Zimmerwohnung mit ca. 71m² in einer ruhigen Lage des 19. Wiener Gemeindebezirks. Die Wohnung befindet sich im 3. Liftstock und ist straßenseitig sowie nach Süd-Osten ausgerichtet.

Raumaufteilung

- Zentraler Vorraum
- Wohnbereich
- Separate Küche (mit Herd, Ofen, Geschirrspüler, Kühlschrank)
- 2 Schlafzimmer
- Kleine Loggia ca. 2,2m²
- Badezimmer mit Badewanne und Waschmaschinenanschluss
- Separates WC

Die Wohnung ist derzeit bewohnt und unbefristet vermietet. Der wertgesicherte netto Hauptmietzins beträgt aktuell ca. EUR 9.756,- pro Jahr.

Infrastruktur und öffentliche Verkehrsanbindung

- Straßenbahnlinie Nr. 37 Gatterburggasse: ca. 5 Minuten
- Straßenbahnlinie Nr. 38 Gatterburggasse: ca. 8 Minuten
- Billa, DM und Apotheke auf der Döblinger Hauptstraße: ca. 5 Minuten

Wir bitten um Verständnis, dass wir nähere Unterlagen nur bei vollständigen Anfragen mit Name, Adresse, E-Mailadresse und Telefonnummer übermitteln.

Für Fragen und Besichtigungstermine steht Ihnen Herr Georg Zoltan, MSc unter +43 676 88 03 03 01 oder georg.zoltan@plech.at

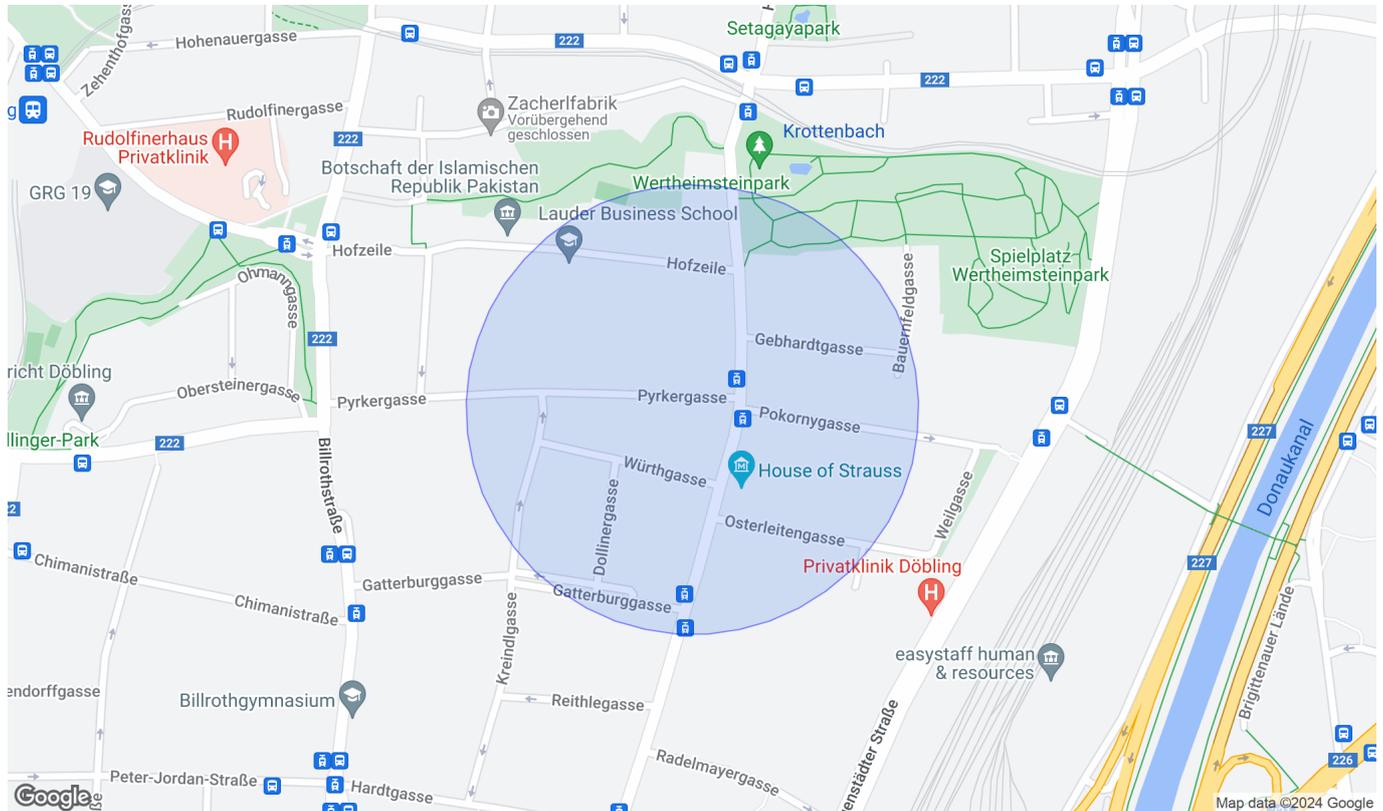
Ausstattung

Fliesen, Parkett, Zentralheizung, Einbauküche, Personenaufzug, Badewanne, Kabel / Satelliten-TV, Fahrradraum, Getrennte Toiletten



Lage

1190 Wien



Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

Gesundheit

Arzt	500 m
Apotheke	500 m
Klinik	500 m
Krankenhaus	1.000 m

Nahversorgung

Supermarkt	500 m
Bäckerei	500 m
Einkaufszentrum	2.000 m

Verkehr

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

Kinder & Schulen

Schule	500 m
Kindergarten	500 m
Universität	500 m
Höhere Schule	500 m

Sonstige

Geldautomat	500 m
Bank	500 m
Post	500 m
Polizei	1.000 m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



PLECH & PLECH
IMMOBILIENTREUHÄNDER



www.plech.at

PLECH & PLECH Immobilienreuhänder Gesellschaft m.b.H.

Graben 29, 1010 Wien
Tel: 01/ 533 80 13
E-Mail: 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





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).

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) 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.