1110 Wien | Wohnung | Objektnummer: 56599

Kaiser-Ebersdorf I Loggia I Ruhelage I separate Küchenzeile I befristet vermietet (frei ab 09 / 2027) I Nähe Flughafen Schwechat





Ihr Ansprechpartner

Maximilian Michael Zillner, MBA

Immobilienmakler

+43 676 / 68 30 879

maximilian.zillner@riwog.at

www.riwog.at

Kaiser-Ebersdorf I Loggia I Ruhelage I separate Küchenzeile I befristet vermietet (frei ab 09 / 2027) I Nähe Flughafen Schwechat





2-Zimmer Wohnung mit Loggia I separate Küchenzeile - Abstellraum I 2. Stockwerk I ruhige Seitengasse I Nähe Kaiser-Ebersdorfer-Straße

zwischen Zinnergasse und Ost-Autobahn - Flughafen Schwechat

Ideal für Pärchen und Anleger

Gerne kann ich Ihnen auch ein Video zum Objekt zusenden bzw vor Ort eine Video-Live Besichtigung mit Ihnen durchführen.

Hardfacts

befristet vermietet bis 31.08.2027 - 650 Euro Bruttomiete

zentral begehbar: 2 Zimmer

Wohnfläche: ca 71,5 m² Wohnfläche

Loggia: ca 1,7 m² Freifläche

Stockwerk: 2. Stock

separate Küchenzeile: vollausgestattete Küchenzeile vorhanden

Badezimmer: Badewanne, Waschbecken, separates WC

Heizung: Zentralheizung

Abstellraum: 1

Ausrichtung: Ost-West

Kellerabteil: ja (ca 2,7 m²)

Allgemeine Flächen: Fahrradraum

Anbindung: Buslinien 71E, 73A, 73B, 76B, 79A und 79B; Straßenbahnlinie 11 und 71;

Umgebung: Kaiser-Ebersdorfer-Straße, Zinnergasse, Ost-Autobahn**,** Etrichstraße, Flughafen Schwechat, Hans-Paulas Park

Verfügbarkeit: nach Rücksprache (frühestens ab September 2027)

Wohnung

Das Wohnhaus liegt in einer verkehrsberuhigten Seitengasse der Kaiser-Ebersdorfer-Straße.

Die Wohnung befindet sich im 2. Stock, wobei vom Vorraum aus alle weiteren Räume direkt begehbar sind.

Aufteilung: Wohnzimmer, Schlafzimmer, separate Küche, Badezimmer, separates WC, Abstellraum, Loggia, Kellerabteil

Die separat liegend und vollausgestattet Küchenzeile verfügt über: Ofen, Herd, Dunstabzug, Kühlschrank, Gefrierfach, Geschirrspüler, Einbauschränke, Spüle

Ein Fenster ist ebenfalls vorhanden.

Das hochwertig verflieste Badezimmer bietet ausreichend Platz für eine Badewanne, ein Waschbecken und einen Handtuchwärmer.

Das WC liegt separat.

Im Vorraum befindet sich ein Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss.

Beheizt wird das Objekt mittels Öl-Zentralheizung.

Durch die Ausrichtung und die zahlreichen Fenster, besteht eine helle und angenehme Atmosphäre in der Wohnung.

Ein Kellerabteil ist ebenfalls vorhanden.

Außerdem gibt es im Haus noch einen Fahrradraum und eine Garage.

Kostenaufschlüsselung

Kaufpreis Wohnung: 225.000 Euro (Verhandlungsbasis)

monatliche Kosten:

Betriebskosten netto = 147,87 Euro

Warmwasser netto = 18,05 Euro

Heizung netto = 83,16 Euro

Rücklage = 84,50 Euro

USt = 33,23

Gesamtkosten = 366,81

Maklerprovision: 3% des Kaufpreises zzgl 20% USt

Alle Angaben haben wir von der Eigentümerin erhalten. Diese sind daher ohne Gewähr.

In Entsprechung des FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz) und des VRUG (Verbraucherrechte-Richtlinie-Umsetzungsgesetz) ist es uns leider nur mehr möglich Termine nach Erhalt einer schriftlichen

Anfrage mit vollständigen Kontaktangaben (Kontaktformular) zu vereinbaren, dies gilt ebenso für die Herausgabe relevanter Informationen wie z.B. der Lage. Sehr gerne sind wir auf diesem Wege bereit, uns um sämtliche Anliegen rasch und kompetent zu kümmern.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber ein wirtschaftliches Naheverhältnis besteht. Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Eckdaten

Wohnfläche:	ca. 71,57 m²
Kellerfläche:	ca. 2,7 m²
Etage:	2. Etage
Zimmer:	2
Bäder:	1
WCs:	1
Abstellräume:	1
Keller:	1

Nutzungsart:	Wohnen, Anlage
Schlüsselfertig:	Ja
Beziehbar:	September 2027
Eigentumsform:	Wohnungseigentum
Mobiliar:	Küche, Bad
Heizung:	Zentralheizung
Lagebewertung:	gut
Lärmpegel:	Ruhelage
Erschließung:	vollerschlossen
Bauart:	Neubau
Zustand:	gepflegt
Baujahr:	1972
Ausrichtung:	Ostwesten

Ausstattung

Ausbaustufe:	Schlüsselfertig mit Keller
Boden:	Fliesen, Laminat
Belüftung:	Gebläsekonvektor (fan coil)
Ausblick:	Stadtblick
Balkon:	Westbalkon / -terrasse

Fenster:	Innenliegender Sonnenschutz, Öffenbare Fenster, Doppel- / Mehrfachverglasung, Kunststofffenster
WCs:	Toilette
Bad:	Badewanne
Küche:	Einbauküche
Extras:	Fahrradraum

Preisinformationen

Kaufpreis:	225.000,00 €
Kaufpreis pro m²:	3.143,78 €
Betriebskosten:	147,87 €
Heizkosten:	83,16 €
Reparaturrücklage:	84,50 €
Warmwasser:	18,05 €
Umsatzsteuer:	33,23 €
Monatliche Gesamtbelastung:	366,81 €

Grundbucheintragungsgebühr:	1,1 %
Grunderwerbsteuer:	3,5 %
Provision:	8.100,00 € inkl. 20% USt.

Weitere Fotos













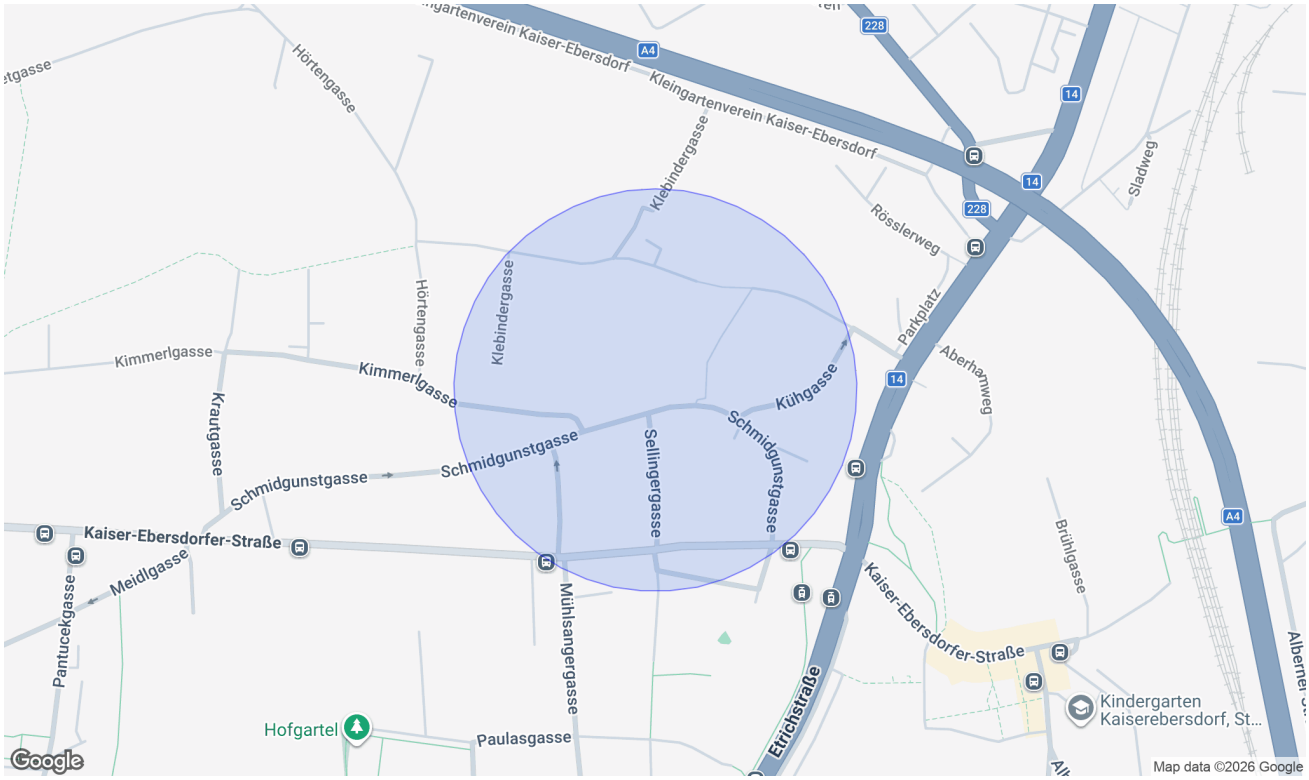






Lage

1110 Wien



Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

Gesundheit

Arzt	1.000 m
Apotheke	1.000 m
Klinik	2.500 m
Krankenhaus	6.500 m

Nahversorgung

Supermarkt	500 m
Bäckerei	1.000 m
Einkaufszentrum	1.500 m

Verkehr

Bus	500 m
U-Bahn	3.500 m
Straßenbahn	500 m
Bahnhof	2.000 m
Autobahnanschluss	2.000 m
Flughafen	9.500 m

Kinder & Schulen

Schule	1.000 m
Kindergarten	1.000 m
Universität	5.500 m
Höhere Schule	6.000 m

Sonstige

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

FINANZIERUNG LEICHT GEMACHT

Die beste Finanzierung für Ihr neues Zuhause – individuell für Sie!

Ihre Anforderungen & Wünsche im Fokus

Mit mehr als über 20 Jahren Erfahrung und einer breiten Auswahl an Finanzierungspartnern finden wir die **besten Angebote** – maßgeschneidert auf **Ihre Wünsche**.

Warum AWFS Financial Service?

- Professionelle Beratung & effiziente Abwicklung
- Dynamisch & motiviert setzen wir Ihre Wünsche um
- Präzise & verständnisvoll
- Wir erledigen die lästigen Bankgespräche für Sie

Motiviert und dynamisch arbeiten wir lösungsorientiert mit viel Disziplin, Genauigkeit und hohem Engagement. Wir sind laufend in Weiterbildung, um Ihnen stets die bestmögliche Beratung zu bieten. Unsere Dienstleistung erstreckt sich **von der Beratung bis hin zur laufenden Betreuung** - auch nach Abschluss des Vertrages.

Lassen Sie uns gemeinsam Ihren Traum vom Eigenheim verwirklichen!
Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.



Ihr Mutter – Tochter Power Team

Alexandra Wallner +43 676 88 400 1886
Nina Wallner, MSc. +43 676 88 400 1917
E-Mail info@awfs.at