

1090 Wien, Alsergrund | Wohnung | Objektnummer: 53208

## | 100 Meter zum 1. Bezirk & Schottentor | Lichtdurchflutet | Hofseitiges Schlafzimmer | Befristet vermietet bis 2028



Ihr Ansprechpartner  
**Ike Richson, BSc (WU)**  
Immobilienmakler

+43 699 / 17 17 92 73

ike.richson@riwog.at  
www.riwog.at

| 100 Meter zum 1. Bezirk & Schottentor | Lichtdurchflutet  
| Hofseitiges Schlafzimmer | Befristet vermietet bis 2028



## Lage

Schottentor / Votivapark

Eine hochwertig ausgestattete 3-Zimmer-Wohnung mit sehr viel Liebe zum Detail und jedem erdenklichen Komfort gelangt hier zum Verkauf.

Speziell angefertigter Parkettboden, außergewöhnliche Glaselemente und durchdachte Raumaufteilung stechen bei diesem Objekt hervor und machen es zu einer Rarität.

Das Schlafzimmer ist hofseitig ausgerichtet und somit in absoluter Ruhelage. Neben einem Abstellraum bietet auch ein Kellerabteil genügend Stauraum.

Die Lage des Apartments könnte zentraler kaum sein: Das Schottentor befindet sich nur ca. 100m von der Haustür entfernt - U2, Straßenbahnen & Busverbindungen sorgen für die perfekte öffentliche Anbindung. Auch alle gängigen Nahversorger, Einkaufsmöglichkeiten und Parks sind nur einen kurzen Spaziergang entfernt. Der 1. Bezirk beginnt auf der gegenüberliegenden Straßenseite.

Die Einrichtung kann bei Bedarf gegen Ablöse komplett mit übernommen werden.

## **HIGHLIGHTS:**

- **KOMPLETTKÜCHE**
- **ORIENTIERUNG** Schlafzimmer in den Innenhof - Ruhelage
- **HOCHWERTIGER & KUNSTVOLLER PARKETTBODEN**

- **LINIE 1, 37, 38, 40, 41, 42, 43, D, 61..** nur ca. 100 - 200 m entfernt. Mit U-BAHN U2 (Schottentor) in ca. 10 min am Stephansplatz: Somit "Ganz Wien gleich um's Eck"
- **SCHOTTENTOR & VOTIVPARK** in 1 Gehminuten erreichbar
- Leben in der **LIEBENSWERTESTEN** Stadt der Welt

## **INFOS ZUR WOHNUNG**

- **BEFRISTET VERMIETET:** 1.500€ Bruttomieteinnahmen pro Monat (inkl. Betriebskosten). Befristung bis Ende 2028.
- **STOCKWERK:** 5. Stock mit Lift
- **BAUJAHR:** ca. 1950
- **BEZIEHBAR:** ab sofort
- **WOHNFLÄCHE:** ca. 86 m<sup>2</sup>
- **ZIMMER:** 3
- **MÖBLIERT:** Wohnung kann auf Wunsch mit Mobiliar übernommen werden.
- **WASCHMASCHINENANSCHLUSS:** Ja (im Badezimmer)
- **LIFT:** Ja
- **TV/INTERNET:** z.B. MAGENTA / A1 Anmeldung möglich (Telekabelanschluss: Ja). Anschlüsse im Wohnzimmer und Schlafzimmer vorhanden.
- **BADEZIMMER:** Dusche, Waschbecken und Waschmaschinenanschluss
- **WC:** 1 WC mit Handwaschbecken separat, 1 WC im Badezimmer
- **RAUMHÖHE:** ca. 3m
- **HEIZUNG:** Gasetagenheizung
- **KELLERABTEIL:** Ja
- **KÜCHE:** Einbauküche
- **AUSSTATTUNG:** Parkettboden, Fliesen in Bad und WC, Abstellraum, Holzfenster
- **VERKEHRSANBINDUNG:** Schottentor ca. 100m entfernt
- **INFRASTRUKTUR:** zahlreiche Geschäfte des täglichen Lebens befinden sich in unmittelbarer Nähe (Nahversorger, Shoppingmöglichkeiten) - **BILLA** (Lebensmitteleinkauf) ca. 100 m entfernt.

• **UMGEBUNG & LAGE:** Die Maria-Theresien-Straße grenzt an den 1. Bezirk und befindet sich einen Katzensprung vom Votivpark, der Hauptuniversität Wien sowie dem Donaukanal

• **HWB:** 74,96 kWh/m<sup>2</sup>a

• **KLASSE:** C

**KOSTEN:**

• **KAUFPREIS:** 729.000,00 €

• **MÖBELABLÖSE:** 15.000,00 €

• **BETRIEBSKOSTEN INKL. LIFT:** 230,00 € inkl MwSt.

**NEBENKOSTEN WELCHE VOM KÄUFER ZU TRAGEN SIND:**

• **PROVISION:** 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt


• **KOSTEN DER ERSTELLUNG DES KAUFVERTRAGS**, sowie Vertragserrichter wenn vorgegeben.

**Haben Sie weitere Fragen oder wünschen eine Besichtigung? - Gleich Kontakt aufnehmen!**

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.

## Eckdaten

|               |                       |                   |  |
|---------------|-----------------------|-------------------|--|
| Wohnfläche:   | ca. 86 m <sup>2</sup> | Nutzungsart:      | Wohnen   |
| Nutzfläche:   | ca. 86 m <sup>2</sup> | Beziehbar:        | sofort   |
| Gesamtfläche: | ca. 90 m <sup>2</sup> | Eigentumsform:    | Wohnungseigentum   |
| Kellerfläche: | ca. 4 m <sup>2</sup>  | Mobiliar:         | Küche, Bad   |
|               |                       | Heizung:          | Etagenheizung  |
| Etage:        | 5. Etage              |                   |  |
| Zimmer:       | 3                     | Lagebewertung:    | sehr gut   |
| Bäder:        | 1                     | Lärmpegel:        | geringe Beeinträchtigung   |
| WCs:          | 1                     | Erschließung:     | vollerschlossen  |
| Abstellräume: | 1                     | Bauart:           | Neubau   |
| Keller:       | 1                     | Zustand:          | gepflegt   |
|               |                       | Baujahr:          | 1950   |
|               |                       | Letzte Sanierung: | 2000   |
|               |                       | Energieausweis    |  |
|               |                       | HWB:              |  74,96 kWh/m <sup>2</sup> a |

## Ausstattung

|             |                       |         |             |
|-------------|-----------------------|---------|-------------|
| Boden:      | Fliesen, Parkett      | WCs:    | Toilette    |
| Fahrstuhl:  | Personenaufzug        | Bad:    | Dusche      |
| Befeuerung: | Gas                   | Küche:  | Einbauküche |
| Ausblick:   | Stadtblick            | Extras: | U-Bahn-Nähe |
| Fernsehen:  | Kabel / Satelliten-TV |         |             |

## Preisinformationen

|                                |              |                             |                            |
|--------------------------------|--------------|-----------------------------|----------------------------|
| Kaufpreis:                     | 729.000,00 € | Reparaturrücklage:          | 130.000,00 €               |
| Kaufpreis pro m <sup>2</sup> : | 8.476,74 €   |                             |                            |
| Betriebskosten:                | 230,00 €     | Grundbucheintragungsgebühr: | 1,1 %                      |
|                                |              | Grunderwerbsteuer:          | 3,5 %                      |
| Monatliche Gesamtbelastung:    | 230,00 €     | Provision:                  | 26.244,00 € inkl. 20% USt. |

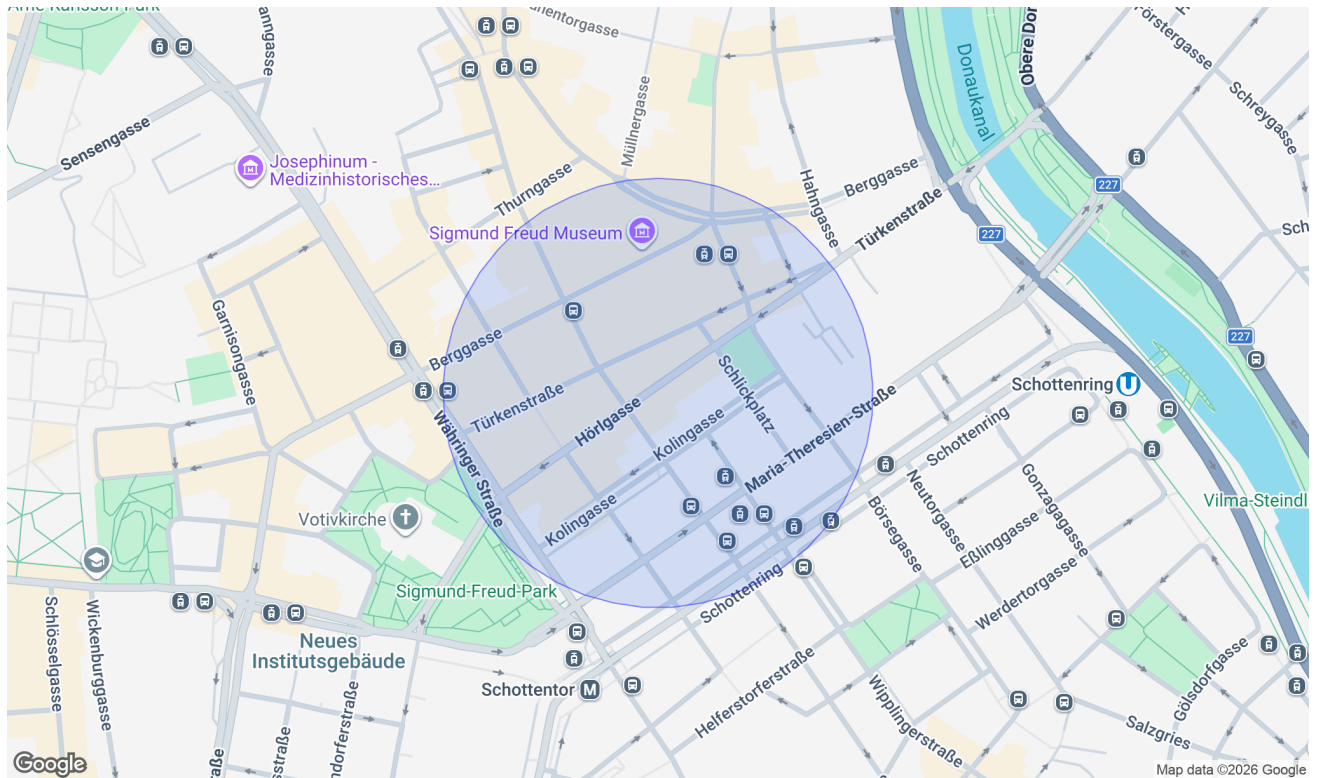
## Weitere Fotos





## Lage

1090 Wien, Alsergrund



## Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

### Gesundheit

|             |         |
|-------------|---------|
| Arzt        | 500 m   |
| Apotheke    | 500 m   |
| Klinik      | 500 m   |
| Krankenhaus | 1.500 m |

### Nahversorgung

|                 |         |
|-----------------|---------|
| Supermarkt      | 500 m   |
| Bäckerei        | 500 m   |
| Einkaufszentrum | 2.000 m |

### Verkehr

|                   |         |
|-------------------|---------|
| Bus               | 500 m   |
| U-Bahn            | 500 m   |
| Straßenbahn       | 500 m   |
| Bahnhof           | 500 m   |
| Autobahnanschluss | 3.000 m |

### Kinder & Schulen

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

### Sonstige

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

## Pläne



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