

Schlachthausgasse 10/17, 1030 Wien | Wohnung | Objektnummer: 54202

## **BEFRISTET VERMIETET BIS 10/2027 II HELLE 2 ZIMMER DACHGESCHOSSWOHNUNG NÄHE DONAUKANAL UND TRIIPLE // MODERNE MARKENKÜCHE MIT GERÄTEN**



Ihr Ansprechpartner

**Enrico Gratian Adel**

Teamleiter | Immobilienmakler

+43 660 / 55 44 582

enrico.adel@riwog.at

www.riwog.at

## BEFRISTET VERMIETET BIS 10/2027 II HELLE 2 ZIMMER DACHGESCHOSSWOHNUNG NÄHE DONAUKANAL UND TRIIIPLE // MODERNE MARKENKÜCHE MIT GERÄTEN



### Lage

Donaukanal / Triiiple / Schlachthausgasse

In urbaner und hipper Lage des 3. Wiener Bezirks in der Schlachthausgasse steht diese befristet vermietete Anlagewohnung zum Verkauf.

Der Standort der Immobilie überzeugt mit der Nähe zum Naherholungsgebiet Prater und Donaukanal. Der **Donaukanal** ist weniger als 5 Gehminuten entfernt, dort wartet ein urbanes Naturparadies inklusive **Rad- und Laufwege** auf Sie. Freunde treffen, gemütliche Spaziergänge zusammen verbringen und einzigartige Locations entdecken – das sind nur einige der vielen Möglichkeiten der **hippen Nachbarschaft**. Der Prater bietet sich ebenfalls als beliebtes Ausflugsziel in der Nähe an. Entspannen Sie zwischen grünen Wiesen, Wäldern und Alleen oder bewundern Sie die Schönheit Wiens vom Riesenrad.

Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Eine Bus- und Straßenbahnverbindung sowie die U-Bahn Station U3 Schlachthausgasse kann in nur wenigen Gehminuten erreicht werden. Diese bieten eine Direktverbindung zum Bahnhof Wien Mitte sowie direkt in die City zum Stephansplatz. Eine schnelle Anbindung an die Autobahn A23 und A4 ist durch die Anschlussstelle St. Marx gegeben.

### **HIGHLIGHTS**

- **Parkettböden** Eiche
- **Fußbodenheizung** mittels Luftwärmepumpe
- **moderne Einbauküche inklusive Geräte**
- **Badezimmer** mit Waschtisch und Unterschrank und Spiegel

- **Großformatige Boden- und Wandfliesen**
- Innentüren mit **hochwertiger Holzumfassungszarge und ca. 2,20 Meter Durchgangshöhe**
- **Kunststofffenster**
- **Außenliegender Sonnenschutz**
- **Klimaanschluss vorbereitet**
- **Holzeingangstür mit Mehrfachverriegelung im Alt Wien Stil**
- bei der **U-Bahn-Station „ U3 Schlachthausgasse“**
- Nähe Donaukanal und Remise

## **1.DG TOP 17:**

WOHNFLÄCHE: 47,52m<sup>2</sup>

## **AUFTEILUNG: siehe Verkaufsplan**

Die Wohnung ist befristet vermietet bis: 14.10.2027

Monatliche Mieteinnahmen netto: € 987,74

**Kaufpreis ANLEGER NETTO € 370.000,- zzgl. 20% Ust.**

**PROVISION 3% zzgl. 20% Ust. vom Kaufpreis**

Vertragserrichter/Treuhänder ist vom Verkäufer vorgegeben.

Flächen/Maßangaben sind ca. Angaben und laut Verkaufsplan

**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 schriftliche 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.**

In Entsprechung des KschG wird auf eine Doppelmaklertätigkeit und auf ein wirtschaftliches Naheverhältnis hingewiesen.

**Besuchen Sie auch unsere Homepage [WWW.RIWOG.AT](http://WWW.RIWOG.AT) mit weiteren aktuellen TOP-Objekten!  
**RIWOG - Real Estate Management GmbH Börsegasse 12, 1010 Wien [www.riwog.at](http://www.riwog.at)****

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. 47,52 m <sup>2</sup>	Nutzungsart:	Wohnen, Anlage
Etage:	1. DG / mit Lift	Beziehbar:	nach Vereinbarung
Zimmer:	2	Eigentumsform:	Wohnungseigentum geplant
Bäder:	1	Mobiliar:	Küche, Bad
WCs:	1	Heizung:	Fußbodenheizung
Abstellräume:	1	Lagebewertung:	gut
Keller:	1	Lärmpegel:	durchschnittliche Beeinträchtigung
		Bauart:	Neubau
		Zustand:	Erstbezug
		Baujahr:	2023
		Ausrichtung:	Südosten
		Energieausweis	
		Gültig bis:	16.01.2034
		HWB:	<b>B</b> 32,36 kWh/m <sup>2</sup> a
		fGEE:	<b>A</b> 0,74

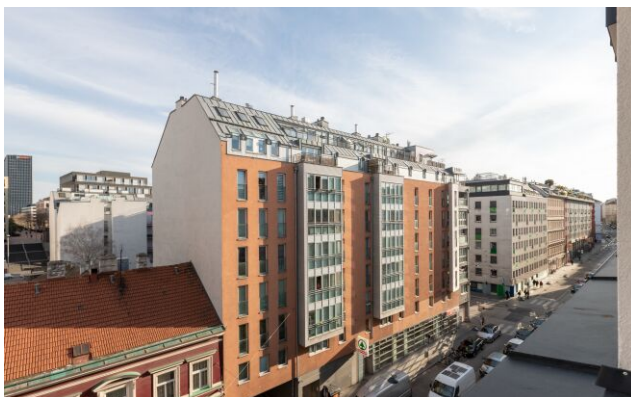
## Ausstattung

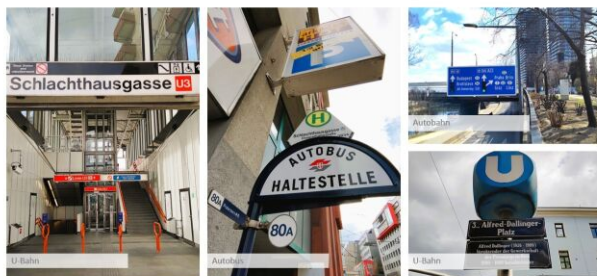
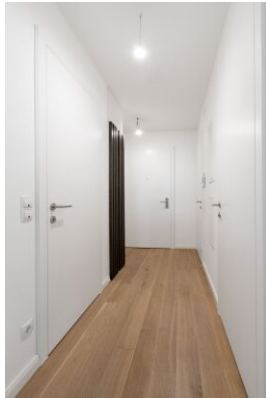
Boden:	Fliesen, Parkett	WCs:	Toilette
Fahrstuhl:	Personenaufzug	Bad:	Dusche
Befeuerung:	Luftwärmepumpe	Küche:	Einbauküche, Wohnküche / offene Küche
Ausblick:	Stadtblick	Extras:	U-Bahn-Nähe, Abstellraum
Fenster:	Doppel- / Mehrfachverglasung, Kunststofffenster		

## Preisinformationen

Kaufpreis:	370.000,00 €	Grundbucheintragungsgebühr:	1,1 %
		Grunderwerbsteuer:	3,5 %
		Vertragserrichtungskosten:	Kaufvertragserrichtung & Treuhandaabwicklung: Harald Stockinger 2% zzgl. Ust., bei Fremdfinanzierung 2,5% zzgl. Ust.
		Provision:	3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Weitere Fotos





Öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in unmittelbarer Umgebung.



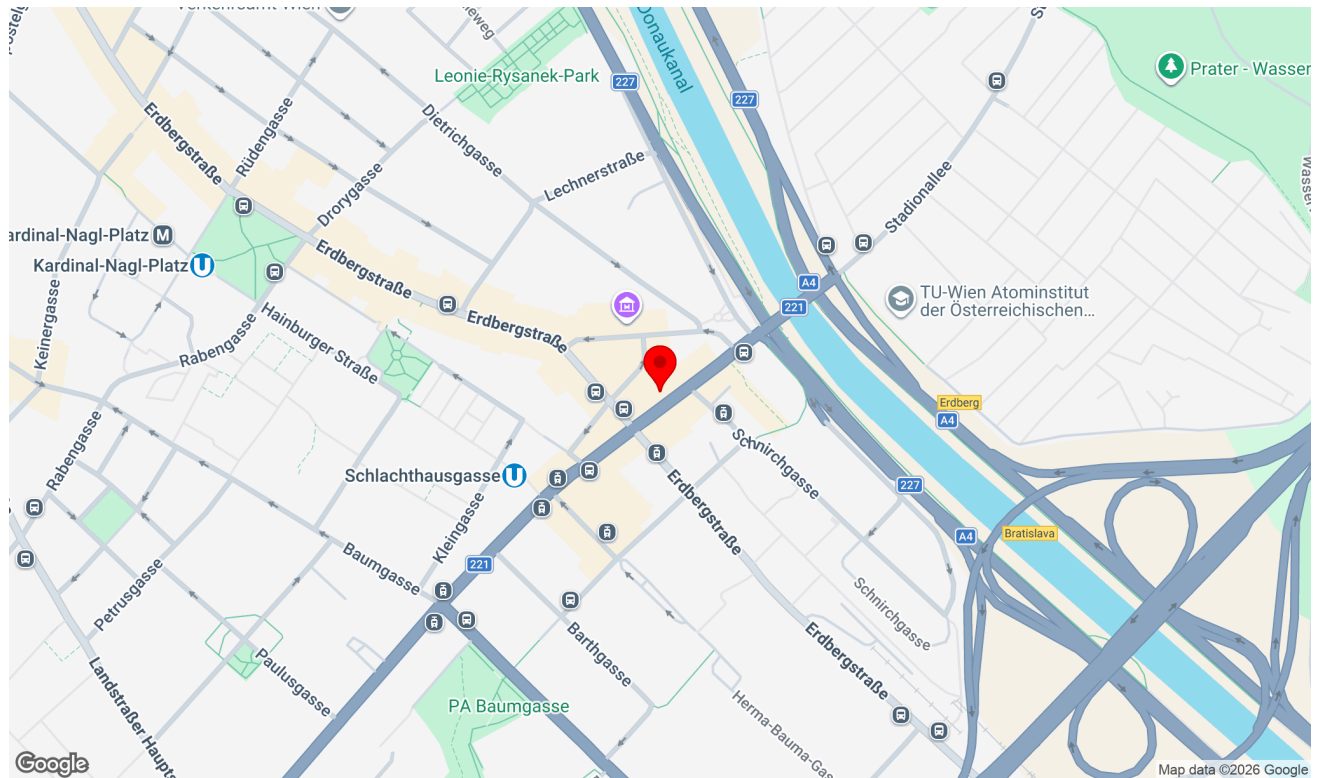
In der Umgebung befinden sich viele verschiedene Einkaufsmöglichkeiten, Lokale und Sehenswürdigkeiten.



In der Umgebung befinden sich viele verschiedene Lauf- Wander- und Radwege.

## Lage

Schlachthausgasse 10/17, 1030 Wien



## Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

### Gesundheit

Arzt	325 m
Apotheke	50 m
Klinik	275 m
Krankenhaus	750 m

### Nahversorgung

Supermarkt	75 m
Bäckerei	225 m
Einkaufszentrum	1.050 m

### Verkehr

Bus	25 m
U-Bahn	200 m
Straßenbahn	100 m
Bahnhof	200 m
Autobahnanschluss	325 m

### Kinder & Schulen

Schule	375 m
Kindergarten	225 m
Universität	350 m
Höhere Schule	875 m

### Sonstige

Geldautomat	500 m
Bank	300 m
Post	500 m
Polizei	325 m

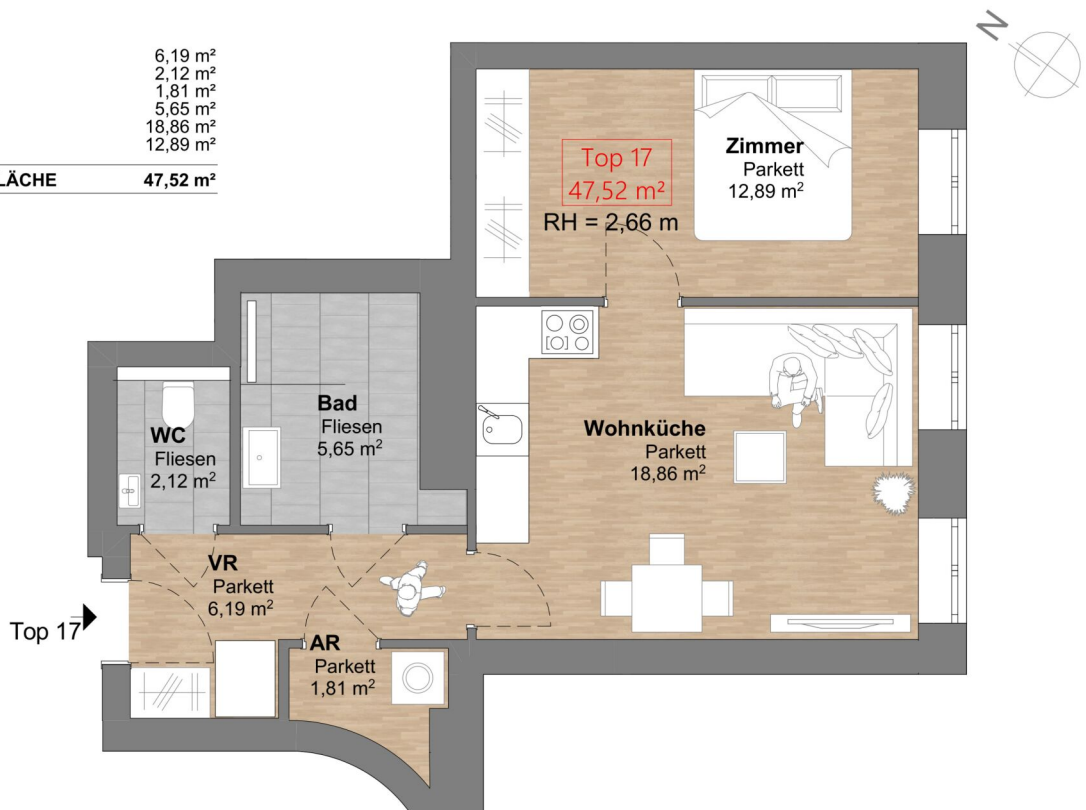
Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

## Pläne

Vorraum	6,19 m <sup>2</sup>
WC	2,12 m <sup>2</sup>
AR	1,81 m <sup>2</sup>
Bad	5,65 m <sup>2</sup>
Wohnküche	18,86 m <sup>2</sup>
Zimmer	12,89 m <sup>2</sup>

**WOHNNUTZFLÄCHE** 47,52 m<sup>2</sup>

+ Kellerabteil



Die dargestellte Möblierung ist nicht Bestandteil des Lieferumfangs und dient nur als Einrichtungsvorschlag. Alle dargestellten Gegenstände haben symbolhaften Charakter. Alle Angaben, Zeichnungen usw. sind unverbindlich. Änderungen bleiben vorbehalten bis Bauvollendung.

Schlachthausgasse 10, 1030 Wien | **BENDA**  
DATUM: 10.01.2022 | **IMMOBILIEN**

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