

Grillgasse, 1110 Wien | Wohnung | Objektnummer: 54106

# ERSTBEZUG IM ALTBAU II MODERNE KÜCHE II NÄHE U-BAHN STATION U3 ENKPLATZ



Ihr Ansprechpartner

**Enrico Gratian Adel**

Teamleiter | Immobilienmakler

+43 660 / 55 44 582

[enrico.adel@riwog.at](mailto:enrico.adel@riwog.at)

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

## ERSTBEZUG IM ALTBAU II MODERNE KÜCHE II NÄHE U-BAHN STATION U3 ENKPLATZ



### Lage

Herderpark / U3 Station "Enkplatz"

Hier gelangt eine modern sanierte 2 Zimmer Altbauwohnung zum Verkauf.

Das gesamte Haus wurde aufwendig saniert, mit einem Lift ausgestattet und es wurde ein Darlehen für die Sanierung aufgenommen.

### **HIGHLIGHTS:**

- EINBAUKÜCHE MIT MARKENGERÄTEN
- MODERNES BADEZIMMER MIT WALK-IN DUSCHE
- U-BAHN STATION U3 Enkplatz innerhalb von ca. 10 Gehminuten erreichbar
- SIMMERINGER HAUPTSTRASSE in unmittelbarer Nähe
- HOFER, BILLA PLUS & EINKAUFSZENTRUM in unmittelbarer Nähe
- Leben in der LEBENSWERTESTEN Stadt der Welt

### **INFOS ZUR WOHNUNG**

- STOCKWERK: 1. Stock mit Lift
- BEZIEHBAR: ab sofort
- WOHNFLÄCHE: ca. 57,81 m²
- ZIMMER: 2
- MÖBLIERUNG: KÜCHE
- WASCHMASCHINENANSCHLUSS: Ja (im Badezimmer)

- LIFT: Ja
- BADEZIMMER: "Walk-In" Dusche, Waschbecken und Waschmaschinenanschluss
- WC: Separat mit Handwaschbecken
- HEIZUNG: Gas / Etagenheizung
- KELLERABTEIL: Ja – ca. 1,68 m<sup>2</sup>
- KÜCHE: Komplettküche (Kühlschrank mit integriertem Tiefkühlschrank, Geschirrspüler, Ceranfeld, Backofen, Dunstabzug)
- INFRASTRUKTUR: zahlreiche Geschäfte des täglichen Lebens befinden sich in unmittelbarer Nähe

**Kaufpreis € 299.000,-**

**Betriebskosten inkl. Rücklage und Ust. € 190,25**

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

Vertragserrichter/Treuhänder ist vom Verkäufer vorgegeben.

**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 Kontaktabgaben (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)**

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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. 57,81 m <sup>2</sup>	Nutzungsart:	Wohnen, Anlage
Etage:	1. Etage	Schlüsselfertig:	Ja
Zimmer:	2	Beziehbar:	ab sofort
Bäder:	1	Eigentumsform:	Wohnungseigentum
WCs:	1	Möbiliar:	Küche
Keller:	1	Heizung:	Etagenheizung
		Lagebewertung:	gut
		Lärmpegel:	durchschnittliche Beeinträchtigung
		Bauart:	Altbau
		Zustand:	Erstbezug
		Baujahr:	1920
		Ausrichtung:	Südosten
		Letzte Sanierung:	2022

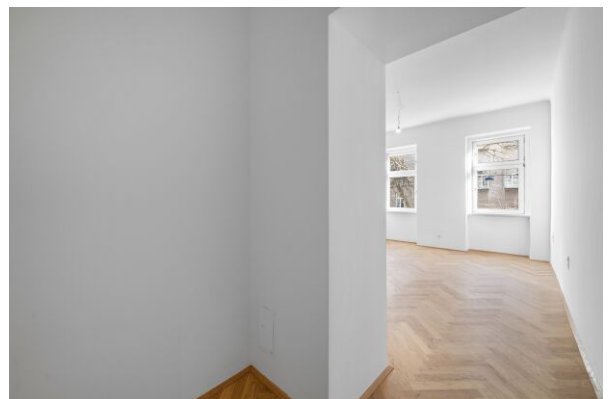
## Ausstattung

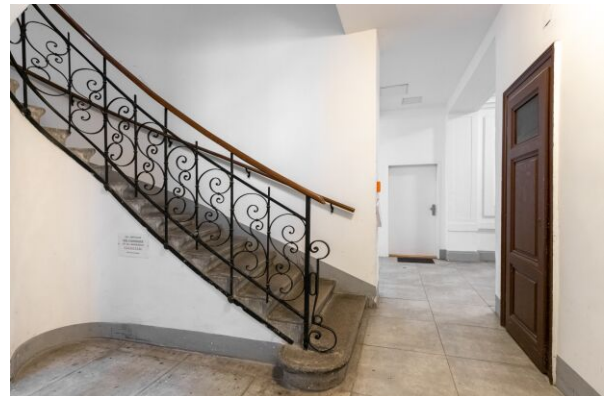
Boden:	Fliesen, Parkett	WCs:	Toilette
Fahrradstiel:	Personenaufzug	Bad:	Dusche
Befeuerung:	Gas	Küche:	Einbauküche
Fenster:	Kunststofffenster	Extras:	U-Bahn-Nähe

## Preisinformationen

Kaufpreis:	299.000,00 €	Grundbucheintragungsgebühr:	1,1 %
Betriebskosten:	133,39 €	Grunderwerbsteuer:	3,5 %
Reparaturrücklage:	43,52 €	Vertragserrichtungskosten:	Notar Herr Harald Stockinger 2%+20% USt
Umsatzsteuer:	13,34 €	Provision:	3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.
Monatliche Gesamtbelastung:	190,25 €		

## Weitere Fotos







## Lage

Grillgasse, 1110 Wien



## Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

### Gesundheit

Arzt	250 m
Apotheke	500 m
Klinik	1.000 m
Krankenhaus	3.000 m

### Nahversorgung

Supermarkt	250 m
Bäckerei	500 m
Einkaufszentrum	500 m

### Verkehr

Bus	250 m
U-Bahn	500 m
Straßenbahn	500 m
Bahnhof	500 m
Autobahnanschluss	1.000 m

### Kinder & Schulen

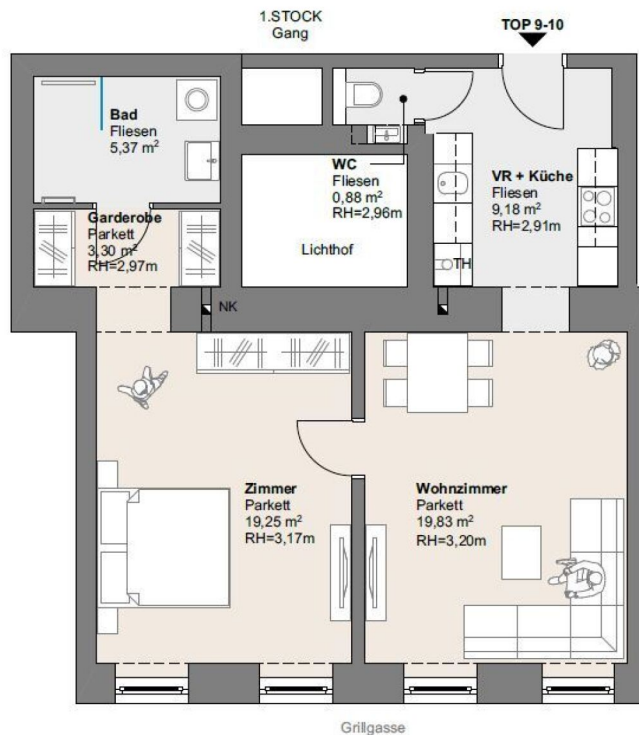
Schule	250 m
Kindergarten	250 m
Universität	1.750 m
Höhere Schule	2.250 m

### Sonstige

Geldautomat	500 m
Bank	500 m
Post	250 m
Polizei	500 m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

## Pläne



### TOP 9-10

VR + Küche	9,18 m <sup>2</sup>
WC	0,88 m <sup>2</sup>
Wohnzimmer	19,83 m <sup>2</sup>
Zimmer	19,25 m <sup>2</sup>
Garderobe	3,30 m <sup>2</sup>
Bad	5,37 m <sup>2</sup>

**WNFL. 57,81 m<sup>2</sup>**

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