

Tigergasse, 1080 Wien | Wohnung | Objektnummer: 54690

Hochwertig ausgestattete und ruhig gelegene Altbauwohnung im Hofgebäude | ca. 10 Gehminuten in den 1. Bezirk



Ihre Ansprechpartnerin
Nina Wallner, MSc.

Immobilienmaklerin
+43 676 88 400 19 17

nina.wallner@riwog.at
www.riwog.at

Hochwertig ausgestattete und ruhig gelegene Altbauwohnung im Hofgebäude | ca. 10 Gehminuten in den 1. Bezirk



Lage

Josef-Strauß-Park | Maria-Theresien-Platz | Museumsquartier | Spittelberg | Nähe 1. Bezirk

Zum Verkauf steht eine **geschmackvoll sanierte 2-Zimmer-Altbauwohnung** mit ca. **54 m² Wohnnutzfläche**.

Die Wohnung liegt **ruhig im Erdgeschoss des Hofgebäudes** eines **um die Jahrhundertwende errichteten Altbauhauses**.

Sie überzeugt durch eine **durchdachte Grundrissgestaltung** und eine **hochwertige Ausstattung im Alt-Wien-Stil**. Das **offen gestaltete Bad** fügt sich elegant in das Raumkonzept ein und kann bei Bedarf **unkompliziert räumlich abgetrennt werden**.

Klassische Altbauelemente wie **Fischgrätparkett und Raumhöhen von bis zu 3,30 m** unterstreichen den besonderen Charakter der Wohnung.

Zusätzlich überzeugt die Wohnung durch ihre **begehrte Lage im 8. Bezirk, unweit des 1. Bezirks**. Das **MuseumsQuartier**, der **Spittelberg** sowie der **Maria-Theresien-Platz** sind nur wenige Gehminuten entfernt.

Die Kombination aus klassischem Wiener Altbaucharme, moderner Ausstattung und zentraler Lage macht diese Wohnung zu einer idealen Stadtwohnung.

Infos zur Wohnung:

- **WOHNFLÄCHE:** ca. 54,47 m²
- **ZIMMER:** 2
- **AUSRICHTUNG:** Ost
- **GESCHOSS:** Erdgeschoss im Hofgebäude
- **RAUMHÖHE:** Bis zu ca. 3,30 m

Highlights:

- **Fischgrätparkett in den Wohnräumen**
- Geschmackvolle **großformatige Fliesen** im Bad und WC
- **Hochwertige Keramiken und Armaturen** u.a. von **GROHE** im Bad und WC
- **Offen gestaltetes Bad** mit **Walk-In Dusche, Doppelwaschbecken, Waschtischunterschrank** und **Wandspiegel mit integrierter Beleuchtung**
- **Wohnungseingangstüre und Innentüren** mit **Messing-Beschlägen** in **Alt-Wien Optik**
- **Fußbodenheizung** (Heizung und Warmwasseraufbereitung mittels Gasetagenheizung und Warmwasserspeicher)
- **Abstellraum/Technikraum** mit **Waschmaschinenanschluss** und **Vorbereitung für Elektroheizung** (400V-Anschluss)
- **Kellerabteil mit ca. 2 m²** als Zubehör
- **ca. 10 Geh-Minuten in 1. Bezirk**

Betriebskosten: EUR 135,22

Reparaturrücklage: EUR 58,67

Darlehen: EUR 56,55

USt. 10%: EUR 13,25

Gesamt: EUR 263,96 p.M. derzeit

Kaufpreis:

EUR 349.000,00

Nebenkosten:

Provision: 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ich freue mich auf Ihre Anfrage und stehe Ihnen gerne bei Fragen oder für einen unverbindlichen

Besichtigungstermin jederzeit zur Verfügung.



Besuchen Sie auch unsere Homepage WWW.RIWOG.AT mit zahlreichen aktuellen TOP-Objekten!

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 zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Eckdaten

Wohnfläche:	ca. 54,47 m ²	Nutzungsart:	Wohnen
Kellerfläche:	ca. 1,98 m ²	Schlüsselfertig:	Ja
		Beziehbar:	sofort
Etage:	EG / Erdgeschoss im Hofgebäude	Eigentumsform:	Wohnungseigentum
Zimmer:	2	Mobiliar:	Bad
Bäder:	1	Heizung:	Etagenheizung, Fußbodenheizung
WCs:	1		
Abstellräume:	1	Lagebewertung:	sehr gut
Keller:	1	Lärmpegel:	Ruhelage
		Bauart:	Altbau
		Baujahr:	1900
		Ausrichtung:	Osten
		Letzte Sanierung:	2023
		Energieausweis	
		Gültig bis:	27.11.2029
		HWB:	 226,93 kWh/m ² a
		fGEE:	 3,39

Ausstattung

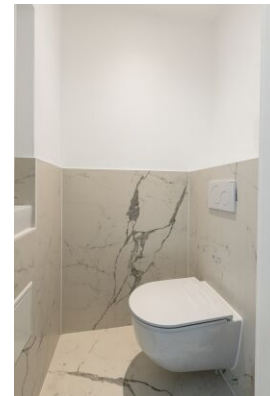
Boden:	Estrich, Fliesen, Parkett	WCs:	Toilette
Befeuuerung:	Gas	Bad:	Dusche
Fenster:	Öffenbare Fenster, Doppel- / Mehrfachverglasung, Kunststofffenster	Küche:	Wohnküche / offene Küche
Beleuchtung:	Deckenleuchten	Extras:	U-Bahn-Nähe, Abstellraum
Fernsehen:	Kabel / Satelliten-TV		

Preisinformationen

Kaufpreis:	349.000,00 €	Reparaturrücklage:	17.700,00 € per 05.12.2024
Betriebskosten:	135,22 €	Grundbucheintragungsgebühr:	1,1 %
Reparaturrücklage:	58,67 €	Grunderwerbsteuer:	3,5 %
Sonstiges:	56,55 €	Provision:	12.564,00 € inkl. 20% USt.
Umsatzsteuer:	13,52 €		
Monatliche Gesamtbelastung:	263,96 €		

Weitere Fotos



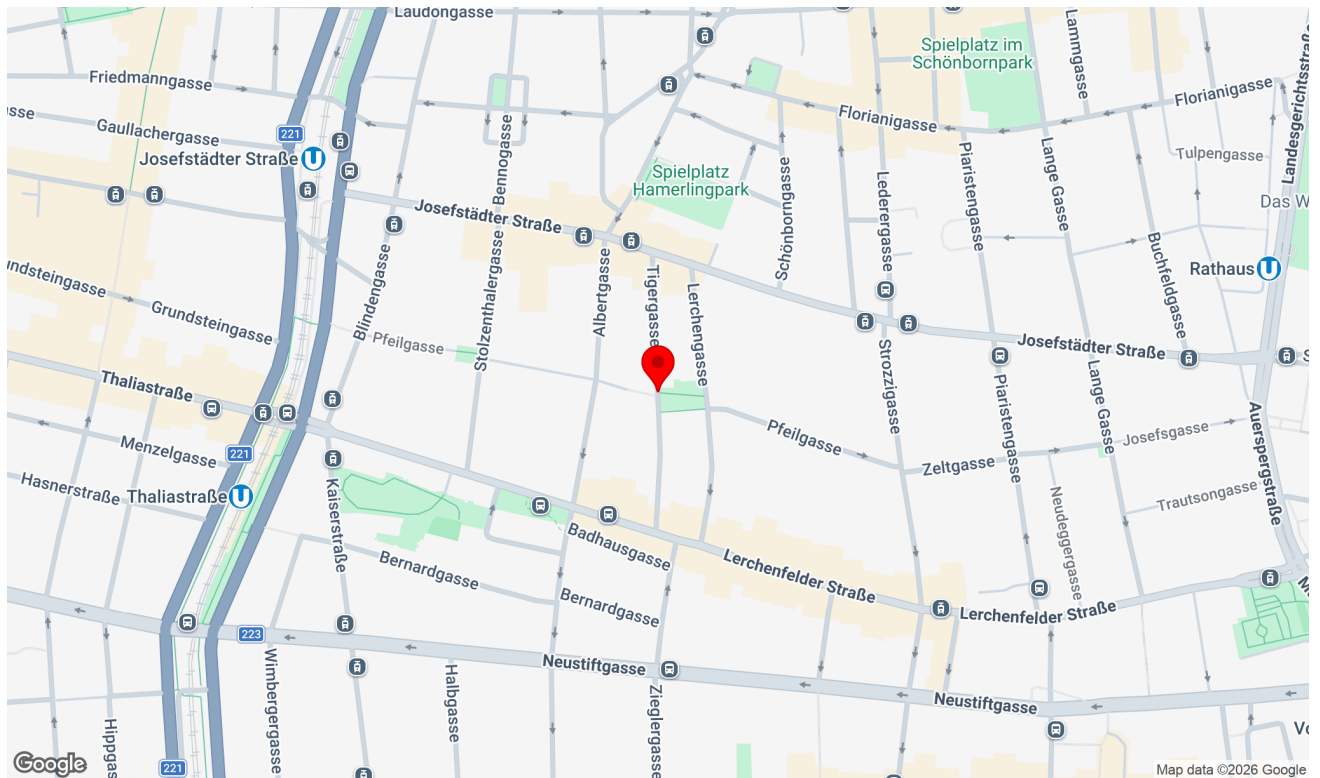






Lage

Tigergasse, 1080 Wien



Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

Gesundheit

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

Nahversorgung

Supermarkt	250 m
Bäckerei	250 m
Einkaufszentrum	1.000 m

Verkehr

Bus	250 m
U-Bahn	500 m
Straßenbahn	250 m
Bahnhof	500 m
Autobahnanschluss	3.750 m

Kinder & Schulen

Schule	250 m
Kindergarten	500 m
Universität	500 m
Höhere Schule	500 m

Sonstige

Geldautomat	250 m
Bank	250 m
Post	500 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