1150 Wien | Wohnung | Objektnummer: 54764

Barrierefreie 3-Zimmer Altbauwohnung mit geräumiger Wohnküche | ERSTBEZUG | Fernwärme





Ihr Ansprechpartner
Manuel Wagner
Teamleiter | Immobilienmakler

+43 676 / 96 89 777
manuel.wagner@riwog.at
www.riwog.at

Barrierefreie 3-Zimmer Altbauwohnung mit geräumiger Wohnküche | ERSTBEZUG | Fernwärme





Lage

Meiselmarkt/U3 Johnstraße

Nur **wenige Gehminuten vom beliebten Meiselmarkt und der U3 Johnstraße** entfernt (ca. 150m o. 3 Gehminuten), wird ein gesamtes Zinshaus mit insgesamt **23 Einheiten komplett revitalisiert und ausgebaut**.

Im Zuge der Sanierung wurde eine **zentrale Heizanlage (Fernwärme)** und ein Personenlift eingebaut.

Alle Wohnungen verfügen über wertige Echtholzparkettböden, mehrfach verglaste Alu-Fenster, Fußbodenheizung sowie neu gestaltete Bäder/WC´s in zeitlosem Design.

In **Näherer Umgebung** finden sich große **Supermärkte (Lidl, Eurospar, Hofer)**, eine Vielzahl an **Sport- und Erholungsmöglichkeiten** (wie z.B. der Schmelz, dem Stadthallenbad sowie mehreren Sportvereinen und Fitnesscentren) sowie für eine **optimale medizinische Versorgung** die Klinik Ottakring, welche nur wenige Minuten entfernt liegt. Weiters befinden sich in der Nachbarschaft mehrere Kindergärten, Volkschulen sowie die Höhere Graphische Bundes-Lehr- und Versuchsanstalt, die Kunst/Modeschule Herbststrasse sowie das Universitätssportinstitut Wien.

Die **öffentliche Anbindung** ist aufgrund der **U3 Station Johnstraße/Hütteldorfer Straße** und dem Nähe zum Westbahnhof, welcher einen zentralen Knotenpunkt in Wien darstellt, hervorragend.

In unter **20 Minuten** erreicht man **bequem** mit der **UBahn** den **Wiener Stephansplatz und in unmittelbarer Nähe befinden sich die Mariahilfer Straße** sowie die **Lugner City wodurch man aus unzählige Geschäften, Gastronomiebetriebe und Nahversorger auswählen kann.**

Zudem, ist das kulturelle Angebot durch das **Technische Museum, die Wiener Stadthalle, dem Schloss Schönbrunn inkl. Schlosspark** und dem angeschlossenen **Tiergarten** ausgezeichnet.

PROJEKTÜBERSICHT

- 19 Einheiten | 4 Geschäftslokale - 19 Eigentumswohnungen (revitalisierter Altbau sowie DG-Ausbau)
- Wohnflächen zwischen 33m² und 127m²
- vielfältige 2-3 Zimmer Konzepte teils mit Freifläche in Form von Terrasse oder Balkonen
- die Übergabe erfolgt schlüsselfertig ohne Küchen

Bei dem Objekt handelt es sich um eine 3-Zimmer Wohnung, welche über eine schön gestaltete Wohnküche verfügt und sich im 3. Liftstock befindet.

Bei den Fotos handelt es sich teilweise um KI-gestagte Fotos.

Das **Projekt** wurde vor kurzem fertiggestellt und **Besichtigungen sind gerne nach Rücksprache möglich. Ich freue mich hierzu auf Ihre Terminvorschläge.**

Öffentliche Anbindung: **U3 John- u. /Hütteldorfer Straße | Line 10,49,60 | Bus 10A,12A**
Kaufpreis:

EUR 475.000,--

Betriebskosten:

EUR 28,10 Reparaturrücklage
EUR 124,48 Betriebskosten
EUR 49,32 Betriebskosten Heizung
EUR 15,05 Betriebskosten Lift
EUR 13,95 10% USt.
EUR 9,86 20% USt.

EUR 240,76 gesamt

Nebenkosten:
Vertragserrichtungsgebühr: 1,5% + 20%USt + Barauslagen Details siehe Nebenkostenübersicht
Provision: €17.100,-- (3% vom Kaufpreis zzgl. 20% USt)

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. 89,66 m²
Etage:	3. Etage / 3.OG
Zimmer:	3
Bäder:	1
WCs:	1
Abstellräume:	1
Keller:	1

Nutzungsart:	Wohnen
Schlüsselfertig:	Ja
Beziehbar:	sofort
Eigentumsform:	Wohnungseigentum geplant
Heizung:	Fußbodenheizung, Zentralheizung
Lärmpegel:	durchschnittliche Beeinträchtigung
Bauart:	Altbau
Zustand:	vollsaniert
Baujahr:	2025
Ausrichtung:	Norden
Letzte Sanierung:	2023
Energieausweis:	
Gültig bis:	29.03.2030
HWB:	B 30,06 kWh/m²a
fGEE:	A 0,8

Ausstattung

Boden:	Fliesen, Parkett
Fahrstuhl:	Personenaufzug
Befeuerung:	Fernwärme
Fernsehen:	Kabel / Satelliten-TV

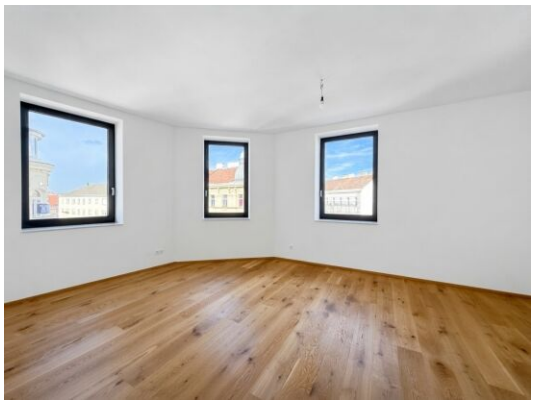
WCs:	Getrennte Toiletten
Bad:	Badewanne, Dusche
Küche:	Wohnküche / offene Küche
Extras:	U-Bahn-Nähe, Abstellraum

Preisinformationen

Kaufpreis:	475.000,00 €
Betriebskosten:	124,48 €
Heizkosten:	49,32 €
Reparaturrücklage:	28,10 €
Liftkosten:	15,05 €
Umsatzsteuer:	23,82 €
Monatliche Gesamtbelastung:	240,77 €

Grundbucheintragungsgebühr:	1,1 %
Grunderwerbsteuer:	3,5 %
Vertragserrichtungskosten:	1,5% zzgl.20% USt, Dr. Schopf/Zens
Provision:	17.100,00 € inkl. 20% USt.

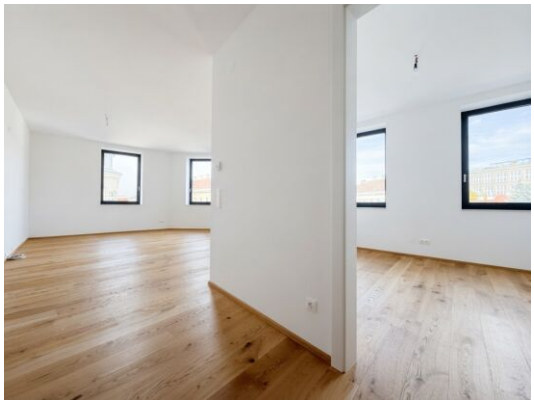
Weitere Fotos











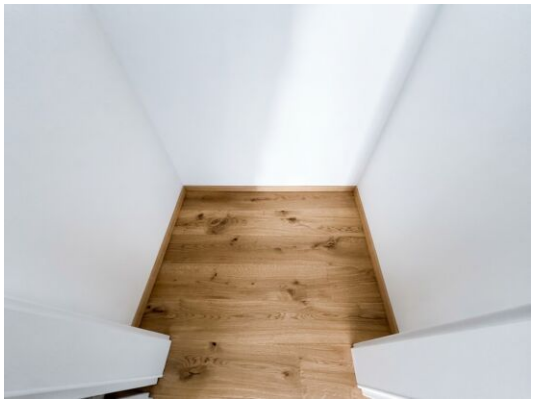














RIWOG Real Estate Management GmbH
Börsegasse 12, 1010 Wien

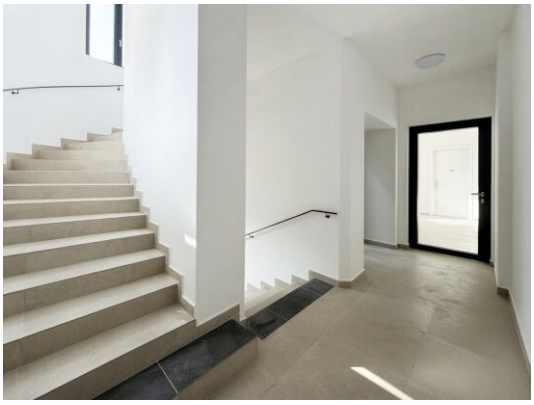
Mail: office@riwog.at
Web: www.riwog.at

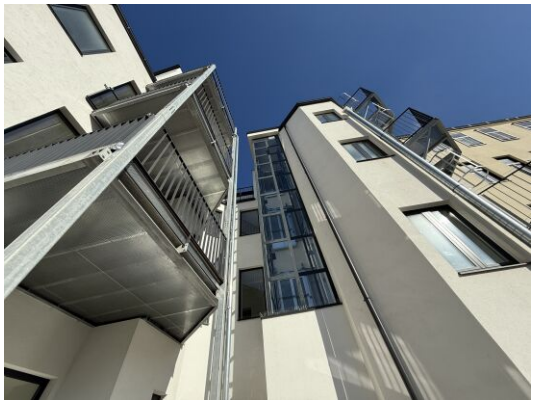
Tel.: +43 1 512 88 89
UID: ATU 64547048

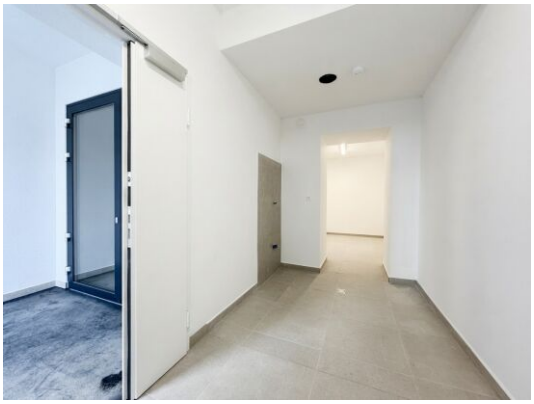
FN: 318868 z
HG Wien

IBAN: AT09 2011 1842 6407 7900
BIC: GIBAATWWXXX





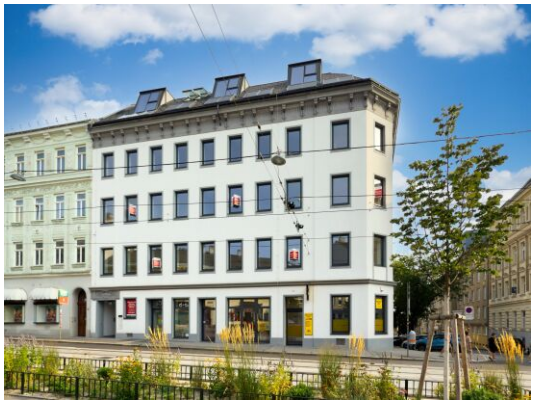








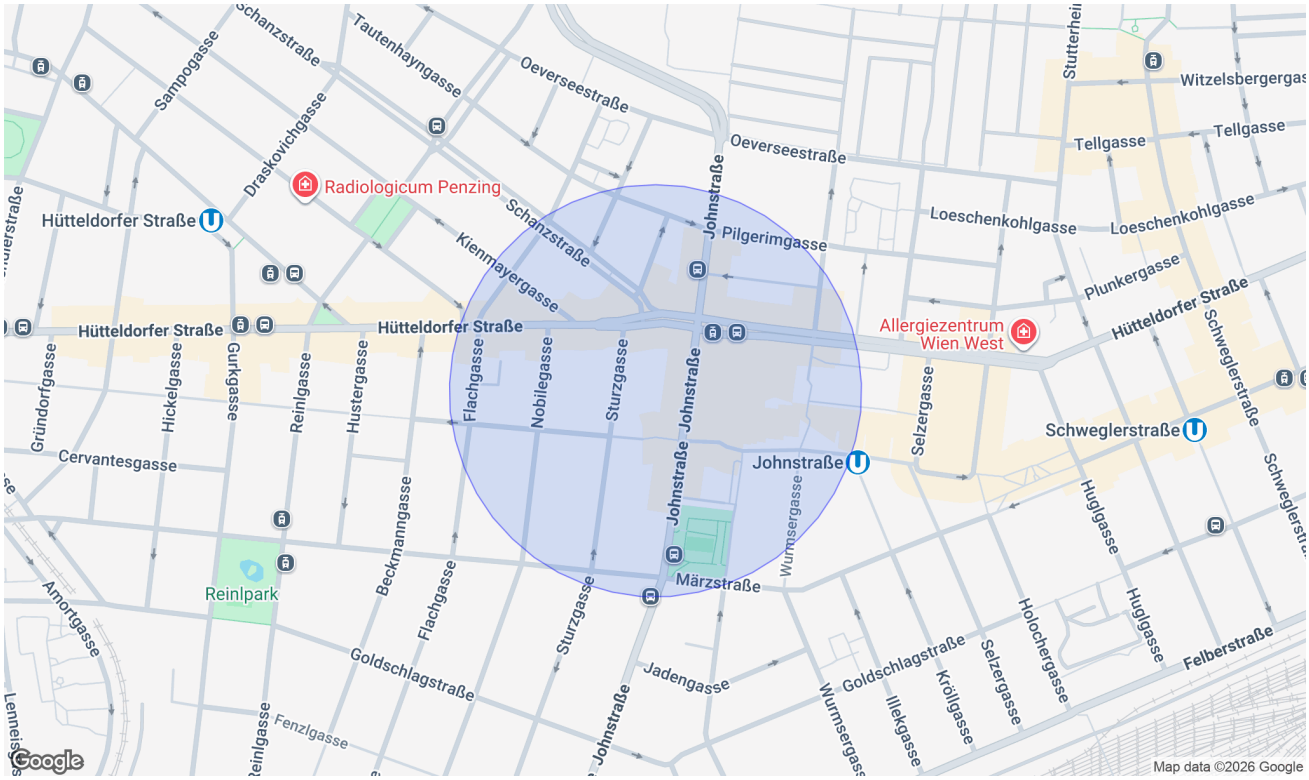
RIWOG Real Estate Management GmbH
Börsegasse 12, 1010 Wien
Mail: office@riwog.at
Web: www.riwog.at
Tel.: +43 1 512 88 89
UID: ATU 64547048
FN: 318868 z
HG Wien
IBAN: AT09 2011 1842 6407 7900
BIC: GIBAATWWXXX



RIWOG Real Estate Management GmbH
Börsegasse 12, 1010 Wien
Mail: office@riwog.at
Web: www.riwog.at
Tel.: +43 1 512 88 89
UID: ATU 64547048
FN: 318868 z
HG Wien
IBAN: AT09 2011 1842 6407 7900
BIC: GIBAATWWXXX

Lage

1150 Wien



Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

Gesundheit

Arzt	500 m
Apotheke	500 m
Klinik	500 m
Krankenhaus	2.000 m

Nahversorgung

Supermarkt	500 m
Bäckerei	500 m
Einkaufszentrum	500 m

Verkehr

Bus	500 m
U-Bahn	500 m
Straßenbahn	500 m
Bahnhof	500 m
Autobahnanschluss	5.000 m

Kinder & Schulen

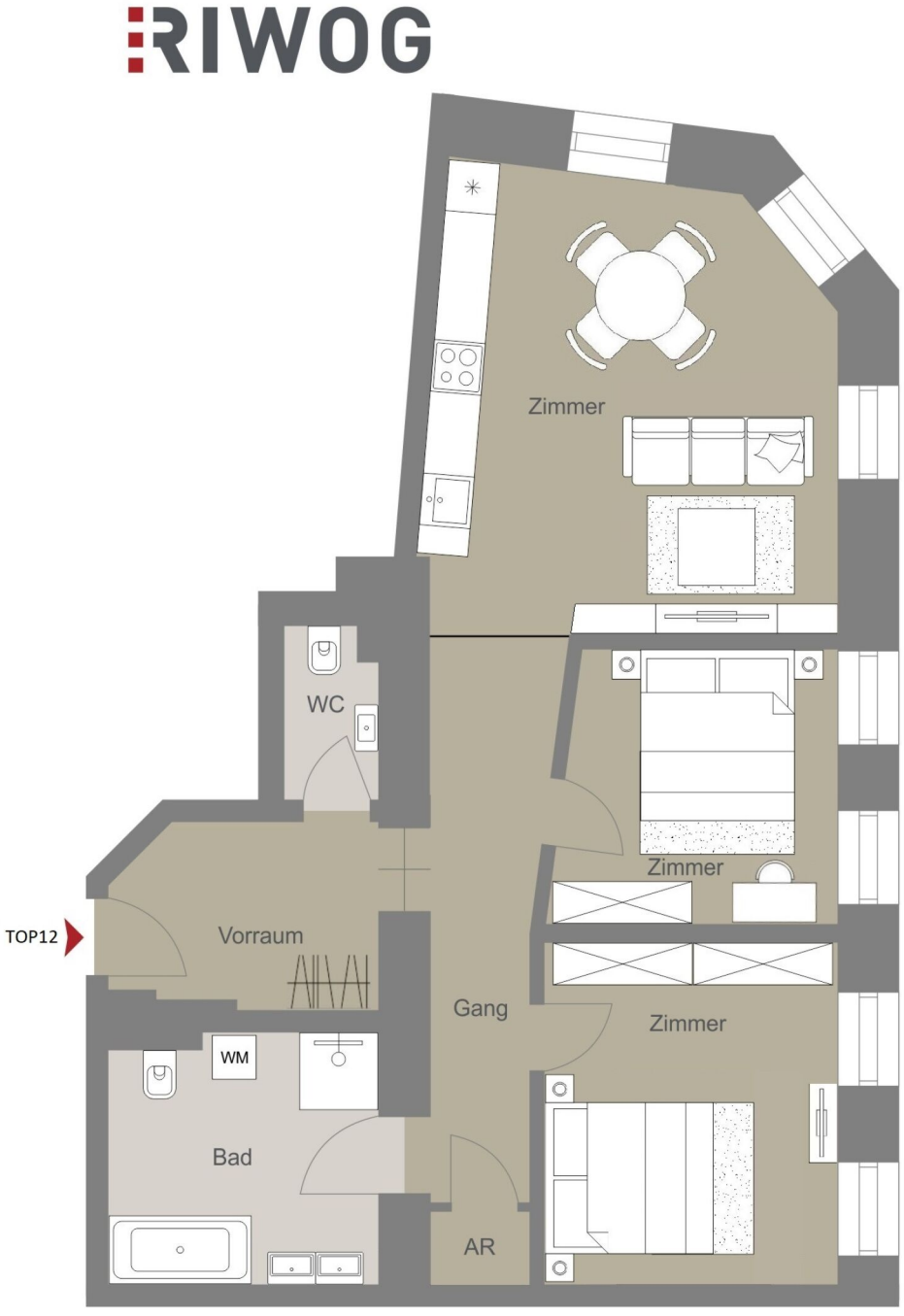
Schule	500 m
Kindergarten	500 m
Universität	1.000 m
Höhere Schule	1.500 m

Sonstige

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Pläne



RIWOG Real Estate Management GmbH
Börsegasse 12, 1010 Wien
Mail: office@riwog.at
Web: www.riwog.at
Tel.: +43 1 512 88 89
UID: ATU 64547048
FN: 318868 z
HG Wien
IBAN: AT09 2011 1842 6407 7900
BIC: GIBAATWWXXX

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