

1150 Wien | Wohnung | Objektnummer: 54764

## Barrierefreie 3-Zimmer Altbauwohnung mit geräumiger Wohnküche und großzügiger Verglasung | Fernwärme



Ihr Ansprechpartner

**Manuel Wagner**

Teamleiter | Immobilienmakler

+43 676 / 96 89 777

[manuel.wagner@riwog.at](mailto:manuel.wagner@riwog.at)

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

## Barrierefreie 3-Zimmer Altbauwohnung mit geräumiger Wohnküche und großzügiger Verglasung | 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, Volksschulen 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 33m<sup>2</sup> und 127m<sup>2</sup>
- 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.**

Das **Projekt** wurde vor kurzem fertiggestellt und die im **Exposé ersichtlichen Bilder entsprechen dem aktuellen Zustand. Besichtigungen sind gerne nach Rücksprache möglich und ich freue mich hierzu auf Ihre Terminvorschläge.**

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

EUR 499.000,--

### **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: €17.964,-- (3% vom Kaufpreis zzgl. 20% USt)**

Besuchen Sie auch unsere Homepage [WWW.RIWOG.AT](http://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 m <sup>2</sup>	Nutzungsart:	Wohnen
Etage:	3. Etage / 3.OG	Schlüsselfertig:	Ja
Zimmer:	3	Beziehbar:	sofort
Bäder:	1	Eigentumsform:	Wohnungseigentum geplant
WCs:	1	Heizung:	Fußbodenheizung, Zentralheizung
Abstellräume:	1	Lärmpegel:	durchschnittliche Beeinträchtigung
Keller:	1	Bauart:	Altbau
		Zustand:	vollsanziert
		Baujahr:	2025
		Ausrichtung:	Norden
		Letzte Sanierung:	2023
		Energieausweis	
		Gültig bis:	29.03.2030
		HWB:	<b>B</b> 30,06 kWh/m <sup>2</sup> a
		fGEE:	<b>A</b> 0,8

## Ausstattung

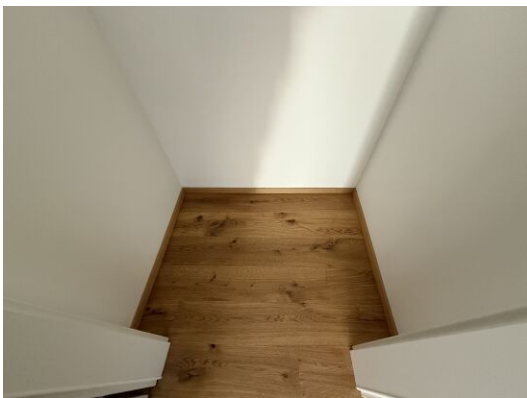
Boden:	Fliesen, Parkett	WCs:	Getrennte Toiletten
Fahrstuhl:	Personenaufzug	Bad:	Badewanne, Dusche
Befeuerung:	Fernwärme	Küche:	Wohnküche / offene Küche
Fernsehen:	Kabel / Satelliten-TV	Extras:	U-Bahn-Nähe, Abstellraum

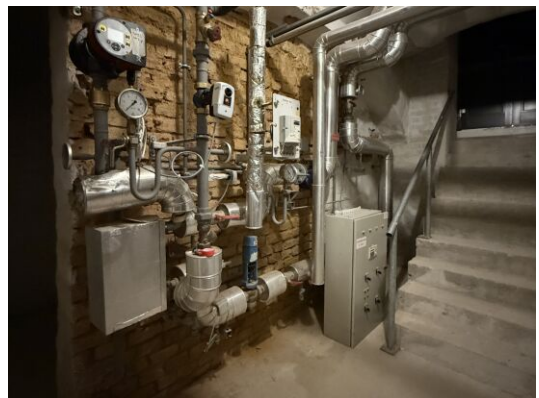
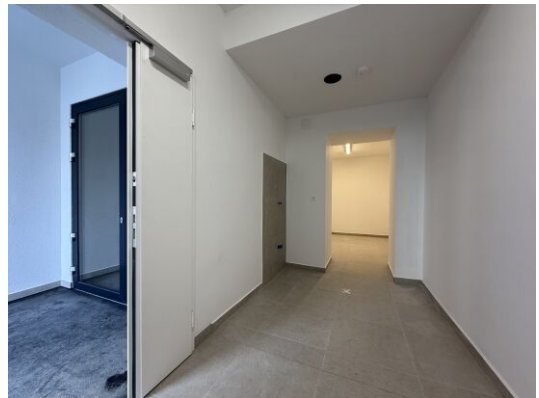
## Preisinformationen

Kaufpreis:	499.000,00 €	Grundbucheintragungsgebühr:	1,1 %
Betriebskosten:	124,48 €	Grunderwerbsteuer:	3,5 %
Heizkosten:	49,32 €	Vertragserrichtungskosten:	1,5% zzgl.20% USt, Dr. Schopf/Zens
Reparaturrücklage:	28,10 €	Provision:	17.964,00 € inkl. 20% USt.
Liftkosten:	15,05 €		
Umsatzsteuer:	23,82 €		
Monatliche Gesamtbelastung:	240,77 €		

## Weitere Fotos



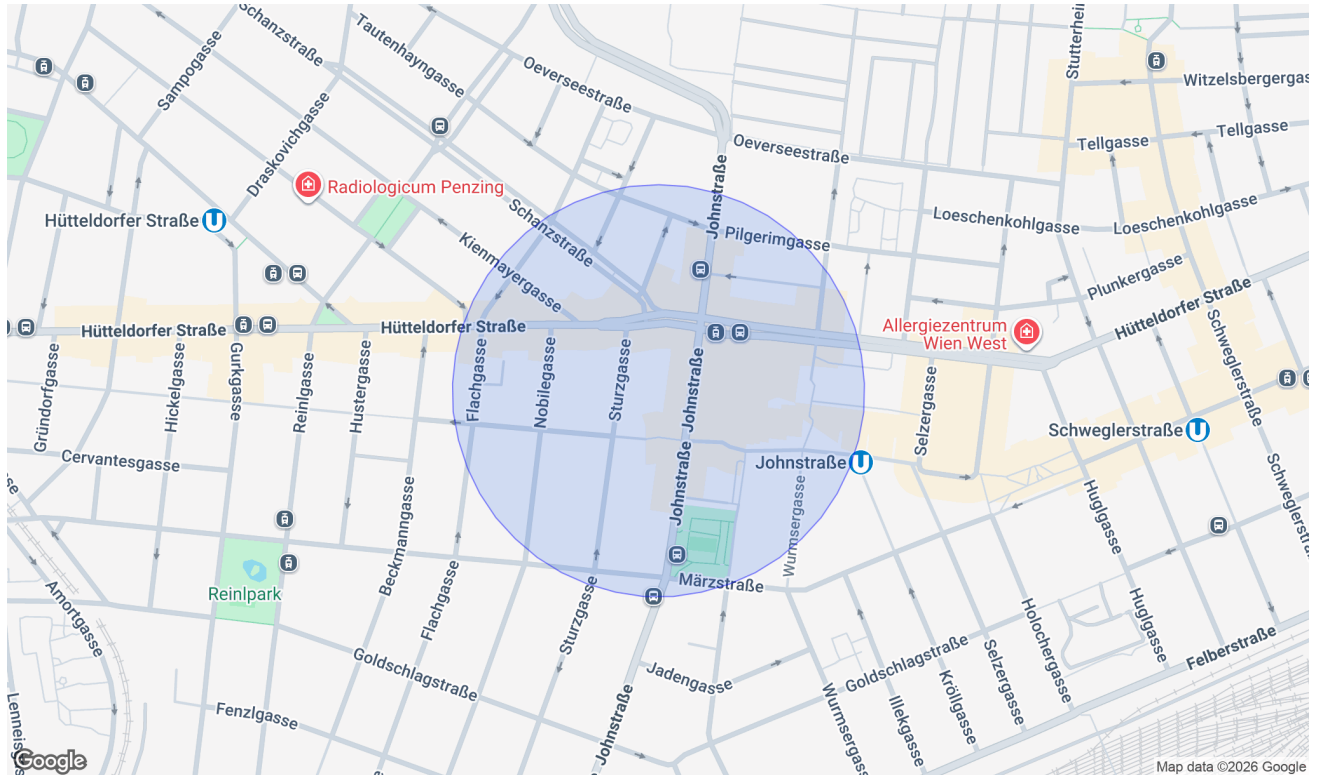






## Lage

1150 Wien



## Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

### Gesundheit

Arzt	500 m
Apotheke	500 m
Klinik	1.000 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



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