Fenzlgasse 7/5, 1150 Wien | Wohnung | Objektnummer: 55088

IDEALE 2 ZIMMER STARTWOHNUNG II TISCHLERKÜCHE MIT MARKENGERÄTEN INKLUDIERT II LOGGIA II ERSTBEZUG NÄHE SCHÖNBRUNN UND U3 II AIRBNB ERLAUBT

Ihr Ansprechpartner

Enrico Gratian Adel

Teamleiter | Immobilienmakler

+43 660 / 55 44 582

enrico.adel@riwog.at

www.riwog.at

IDEALE 2 ZIMMER STARTWOHNUNG II TISCHLERKÜCHE MIT MARKENGERÄTEN INKLUDIERT II LOGGIA II ERSTBEZUG NÄHE SCHÖNBRUNN UND U3 II AIRBNB ERLAUBT

Lage

Das Wohnhaus befindet sich in einer ruhigen Seitengasse im 15. Bezirk. Innerhalb von ca. 10 Gehminuten erriechen Sie die U-Bahn-Station U3 Johnstraße. Die Straßenbahn Linien 10, 49, 52 befinden sich nur 300 Meter entfernt. Weitere beliebte und bekannte Ziele in der Umgebund sind: Schloss Schönbrunn, Auer-Welsbach-Park, Schmelz Sport Universität, Mariahilfer Straße, Wien Westbahnhof.

Das klassische Altbauhaus und liegt in einer, bei vielen beliebten Wohngegend in einer Seitengasse zwischen Felberstraße, Johnstraße und Nähe Schloss Schönbrunn. Aktuell werden noch 2 Wohnungen im Regelgeschoß komplett saniert zum Verkauf angeboten. Der geplante Dachausbau beginnt ab dem Verkauf der noch 2 verfügbaren Wohnungen. Im Zuge des Dachausbaus wird auch ein Lift eingebaut und weitere erforderliche Baumaßnahmen werden durchgeführt.

Im Zuge der fertiggestellten Wohnungssanierungen wurden folgende Sanierungsmaßnahmen an den Allgemeinflächen im Haus vorgenommen:

- Ausmalen des Stiegenhauses
- Neuer Fliesenboden (Atlas Concorde Boost White 75x75)
- Sanierung der Eingangstüre (tischlermäßig sanieren und neu lackieren)
- Abgehängte Decken mit Einbauspots
- Im Eingangsbereich eine schwarze Stromschiene mit schwarzen Strahlern
- Neuer Vorzählersicherungskasten
- Alte Basenas im 1. OG und 2. OG werden entfernt
- Im EG wird eine neue Basena geliefert und montiert

Baustatus: Die Wohnungen Top 5,7 sind komplett fertig und eine Besichtigung ist jederzeit gerne möglich

INFOS ZUR WOHNUNG

- **WOHNFLÄCHE:** ca. 39,12 m²
- **WOHNNUTZFLÄCHE INKL: LOGGIA:** ca. 43,26 m²
- **LOGGIA:** ca. 4,16 m²
- **ZIMMER:** 2
- **KELLERABTEIL:** 1
- **GESCHOSS:** 1. Stock

Mehr Details zur Aufteilung entnehmen Sie bitte aus dem Verkaufsplan.

Die auf den Bilder dargestellte Möblierung ist KI-generiert und dient lediglich als Einrichtungsvorschlag.

HIGHLIGHTS:

- Tolle Lage zwischen Schönbrunn und Mariahilfer Straße
- Kurzzeitvermietung im Wohnungseigentumsvertrag erlaubt
- Blick vom Schlafzimmer und Loggia in den begrünten Innenhof
- Optimale Aufteilung
- Loggia Ausrichtung SÜD-WEST
- Hofseitiges Schlafzimmer
- Dielen-Parkettböden Eiche natur Valetta Seda Bianca von WOODfloor
- Fußbodenheizung mittels Gas-Etagenheizung
- Badezimmer mit bodenebener Regendusche
- Großformatige 120x120 cm Boden- und Wandfliesen von ATLAS CONCORDE
- Marken Armaturen von HANSGROHE in brushed bronze
- Eingangstüren von DANA
- Innentüren mit 220 cm Sonderhöhe
- Einbau und Aufbau-SPOTS
- **Moderne Tischlerküche inklusive Markengeräten von AEG ist im Kaufpreis inkludiert**

Kaufpreis € 250.000,-

Betriebskosten inkl. Rücklage: € 149,56

PROVISION: 3% zzgl. 20% Ust vom Kaufpreis

Vertragserrichter ist vorgegeben: Kanzlei Engin Deniz, Kosten: 1,5% zzgl. Ust und Barauslagen vom Kaufpreis

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 mit weiteren aktuellen TOP-Objekten! RIWOG - Real Estate Management GmbH Börsegasse 12, 1010 Wien 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. 43,26 m²
Kellerfläche:	ca. 2,48 m²
Loggiafläche:	ca. 4,16 m²
Etage:	1. Etage
Zimmer:	2
Bäder:	1
WCs:	1
Keller:	1
Loggien:	1

Nutzungsart:	Wohnen, Anlage
Schlüsselfertig:	Ja
Beziehbar:	ab sofort
Eigentumsform:	Wohnungseigentum geplant
Mobiliar:	Küche
Heizung:	Etagenheizung, Fußbodenheizung
Lagebewertung:	sehr gut
Lärmpegel:	Ruhelage
Bauart:	Altbau
Zustand:	Erstbezug
Baujahr:	1900
Ausrichtung:	Südwesten
Letzte Sanierung:	2026
Energieausweis:	
Gültig bis:	21.10.2035
HWB:	D 148,1 kWh/m²a
fGEE:	D 2

Ausstattung

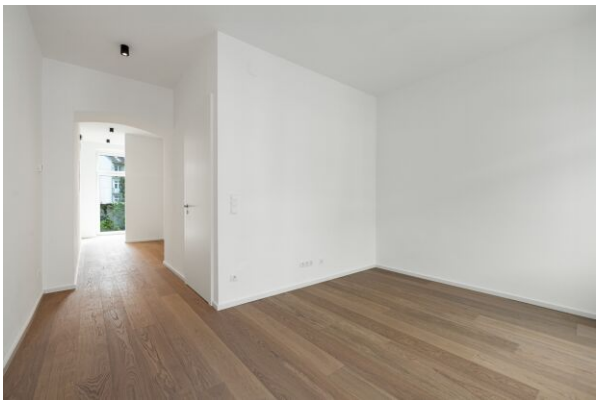
Boden:	Fliesen, Parkett
Befeuerung:	Gas
Ausblick:	Stadtblick, Grünblick
Balkon:	Südwestbalkon / -terrasse
Fenster:	Doppel- / Mehrfachverglasung, Kunststofffenster
WCs:	Toilette
Bad:	Dusche, Bad mit WC
Küche:	Einbauküche
Extras:	U-Bahn-Nähe

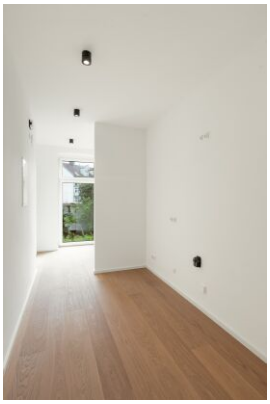
Preisinformationen

Kaufpreis:	250.000,00 €
Kaufpreis pro m²:	5.779,01 €
Betriebskosten:	95,80 €
Reparaturrücklage:	44,18 €
Umsatzsteuer:	9,58 €
Monatliche Gesamtbelastung:	149,56 €

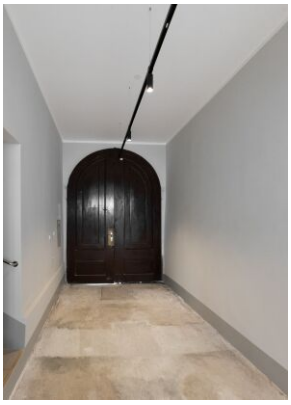
Grundbucheintragungsgebühr:	1,1 %
Grunderwerbsteuer:	3,5 %
Vertragserrichtungskosten:	Kanzlei Engin Deniz, Kosten 1,5% zzgl. 20% Ust und Barauslagen vom Kaufpreis
Provision:	3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

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

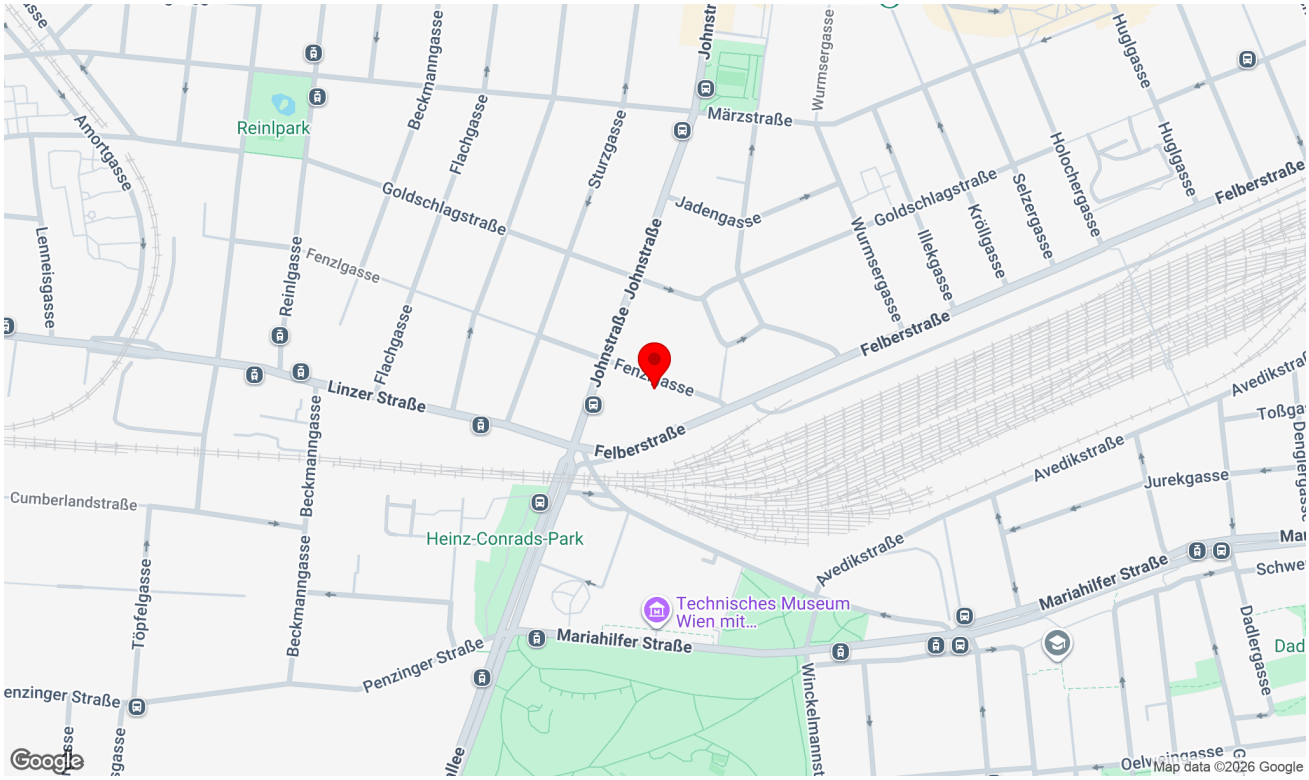


WIDERHOFER

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

Fenzlgasse 7/5, 1150 Wien



Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

Gesundheit

Arzt	275 m
Apotheke	150 m
Klinik	625 m
Krankenhaus	2.050 m

Nahversorgung

Supermarkt	175 m
Bäckerei	400 m
Einkaufszentrum	625 m

Verkehr

Bus	100 m
U-Bahn	525 m
Straßenbahn	225 m
Bahnhof	525 m
Autobahnanschluss	3.925 m

Kinder & Schulen

Schule	250 m
Kindergarten	400 m
Universität	525 m
Höhere Schule	1.650 m

Sonstige

Geldautomat	525 m
Bank	675 m
Post	675 m
Polizei	650 m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Pläne

HOF

STRASSE

☐ Parkett ☐ Fliesen

Die in der Plandarstellung dargestellte Möblierung ist schematisch und dient ausschließlich zur Illustration. Bitte beachten Sie, dass dieser Verkaufsplan lediglich zu Informationszwecken dient. Wir übernehmen keine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit oder Aktualität der darin enthaltenen Informationen.

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