

1150 Wien, Rudolfsheim-Fünfhaus | Wohnung | Objektnummer: 55135

MaHü # Dachgarten # Niedrigenergie-Haus # Erstbezug



Ihr Ansprechpartner

Aurelian Tranc

Immobilienmakler

+43 1 / 512 88 89 - 31

+43 681 / 811 02 578

aurelian.tranc@riwog.at

www.riwog.at

MaHü # Dachgarten # Niedrigenergie-Haus # Erstbezug



Die äußere **Mariahilfer Straße** steht schon lange nicht mehr im Schatten der großen Schwester. Angesagte Bars, Restaurants oder einzigartige Concept-Stores haben sich hier in den letzten Jahren niedergelassen und machen aus dem "Grätzl" ein **Immobilien-Hotspot**.

Die Stadt Wien hat kürzlich sogar eine Umgestaltung der Äußeren Mariahilfer Straße bekannt gegeben. Durch **Begrünung** und breite **Fahrradwege** wird diese klimafit gemacht (siehe Fotos).

Zum Verkauf gelangt eine **2-Zimmer** Wohnung im **1. Liftstock** (barrierefrei) mit ca. **48,55m²** Wohnfläche, einem **Balkon** mit ca. **7,83m²** und einem **XXL-Dachgarten** mit ca. **50,71m²**.

Ein ca. **1,80m²** Einlagerungsraum ist selbstverständlich auch Teil des Angebotes.

Zusätzlich verfügt das Haus über einen Fahrradraum, Kinderwagenraum, Allgemeinkeller, Kleinkinderspielfeld, uvm.

Ausstattung:

- **Fußbodenheizung** (mit Sonnenenergie/Solarthermie und Erdgas)
- **funkgesteuerte** elektrische Außenbeschattung
- Haustor mit **BeGeh-System**
- Sicherheitstüre der Widerstandsklasse 3
- Echtholzparkett **in Eiche**
- Keramische Platten 60 cm x 30 cm
- Haus-Satellitenanlage (Ausrichtung auf **ASTRA & HOTBIRD**)
- Video-Gegensprechanlage
- 3-Scheiben Isolierverglasung
- Sprossenheizkörper im Bad
- uvm.

Aufteilung:

- Vorraum
- Bad mit Badewanne und WC
- Wohnküche mit Ausgang auf den Balkon
- Balkon
- Dachgarten mit Wasseranschluss
- Schlafzimmer
- Einlagerungsraum

Monatliche Betriebskosten inkl. HEIZUNG: EUR 331,29

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

Stellplatz mit Leerverrohrung zum Anschluss einer Elektro-Ladestation für EUR 25.000,00

Ich freue mich auf Ihre Anfrage!

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

Eckdaten

| | | | |
|---------------|--------------------------|----------------|-------------------------------------|
| Wohnfläche: | ca. 48,55 m ² | Nutzungsart: | Wohnen |
| Nutzfläche: | ca. 54,4 m ² | Heizung: | Fußbodenheizung |
| Lagerfläche: | ca. 1,8 m ² | Lagebewertung: | sehr gut |
| Gartenfläche: | ca. 50,71 m ² | Bauart: | Neubau |
| Kellerfläche: | ca. 1,8 m ² | Zustand: | Erstbezug |
| Balkonfläche: | ca. 7,83 m ² | Baujahr: | 2022 |
| Etage: | 1. Etage | Energieausweis | |
| Zimmer: | 2 | Gültig bis: | 21.07.2031 |
| Bäder: | 1 | HWB: | B 34,08 kWh/m ² a |
| WCs: | 1 | | |
| Gärten: | 1 | | |
| Keller: | 1 | | |
| Balkone: | 1 | | |

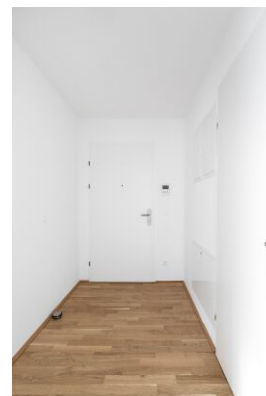
Ausstattung

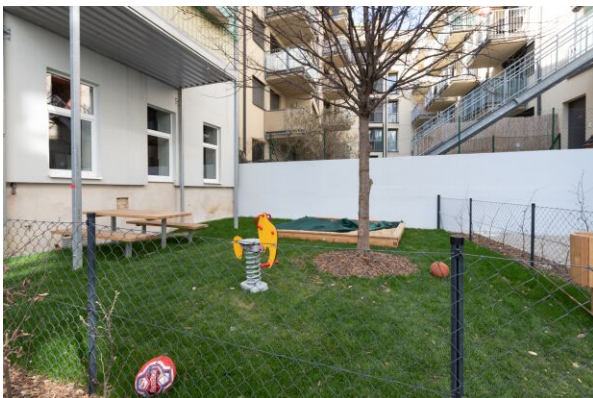
| | | | |
|-------------|--------------------|----------------|---|
| Bauweise: | Stahlbeton | Fenster: | Außenliegender Sonnenschutz, Öffnbare Fenster, Rollläden, Doppel- / Mehrfachverglasung, Kunststofffenster |
| Boden: | Fliesen, Parkett | Bad: | Bad mit WC |
| Fahrstuhl: | Personenaufzug | Stellplatzart: | Parkplatz |
| Befeuerung: | Gas | Extras: | U-Bahn-Nähe, Fahrradraum, Rollstuhlgerecht, Kinderspielplatz |
| Energietyp: | Niedrigenergiehaus | | |

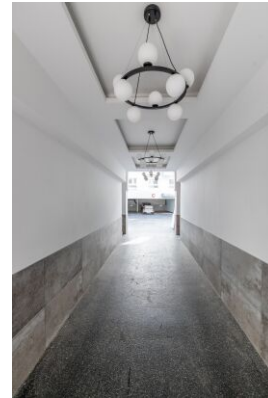
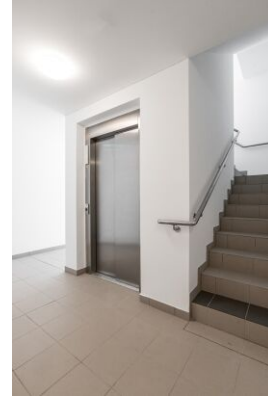
Preisinformationen

| | | | |
|-----------------------------|--------------|-----------------------------|-----------------------------------|
| Kaufpreis: | 350.000,00 € | Grundbucheintragungsgebühr: | 1,1 % |
| Betriebskosten: | 125,05 € | Grunderwerbsteuer: | 3,5 % |
| Reparaturrücklage: | 63,83 € | Provision: | 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt. |
| Warmwasser: | 25,05 € | | |
| Sonstiges: | 29,28 € | | |
| Umsatzsteuer: | 37,95 € | | |
| Monatliche Gesamtbelastung: | 281,16 € | | |

Weitere Fotos



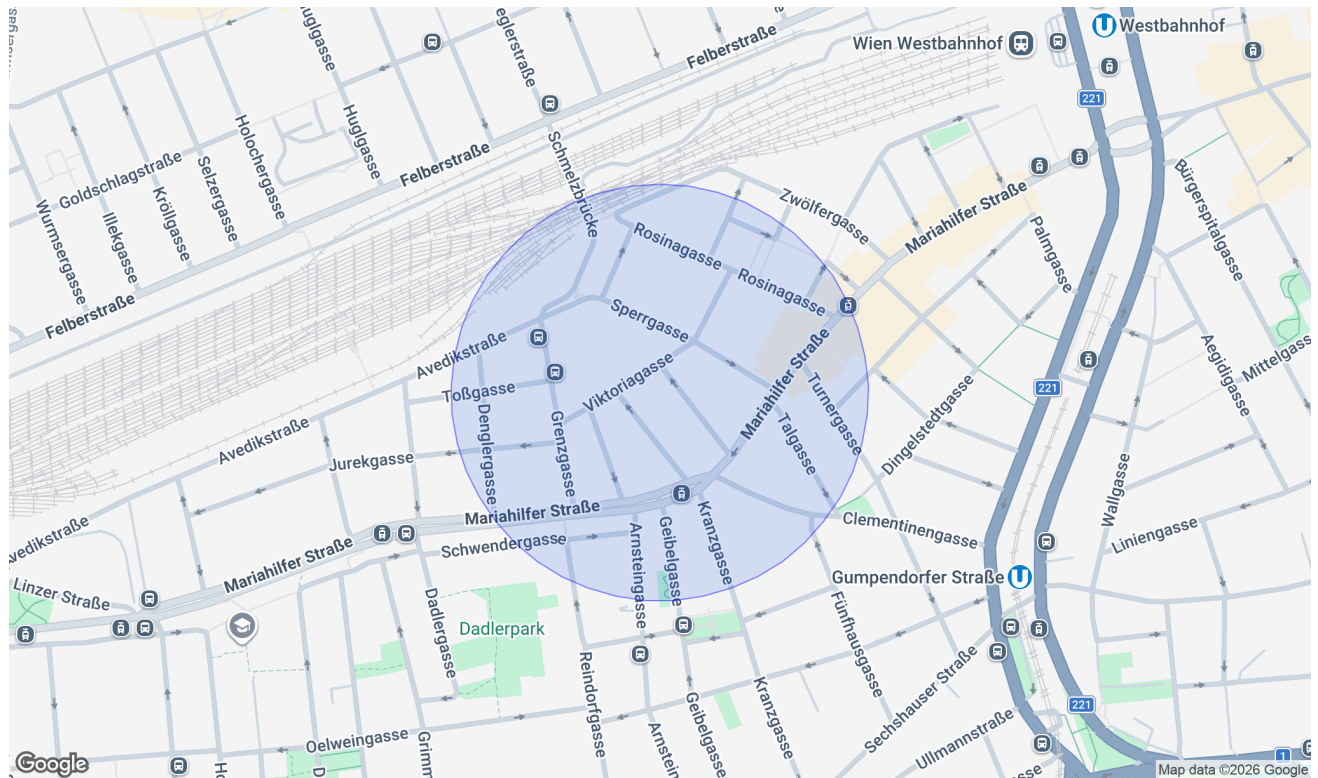






Lage

1150 Wien, Rudolfsheim-Fünfhaus



Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

Gesundheit

| | |
|-------------|---------|
| Arzt | 500 m |
| Apotheke | 500 m |
| Klinik | 500 m |
| Krankenhaus | 1.500 m |

Nahversorgung

| | |
|-----------------|---------|
| Supermarkt | 500 m |
| Bäckerei | 500 m |
| Einkaufszentrum | 1.000 m |

Verkehr

| | |
|-------------------|---------|
| Bus | 500 m |
| U-Bahn | 1.000 m |
| Straßenbahn | 500 m |
| Bahnhof | 1.000 m |
| Autobahnanschluss | 4.000 m |

Kinder & Schulen

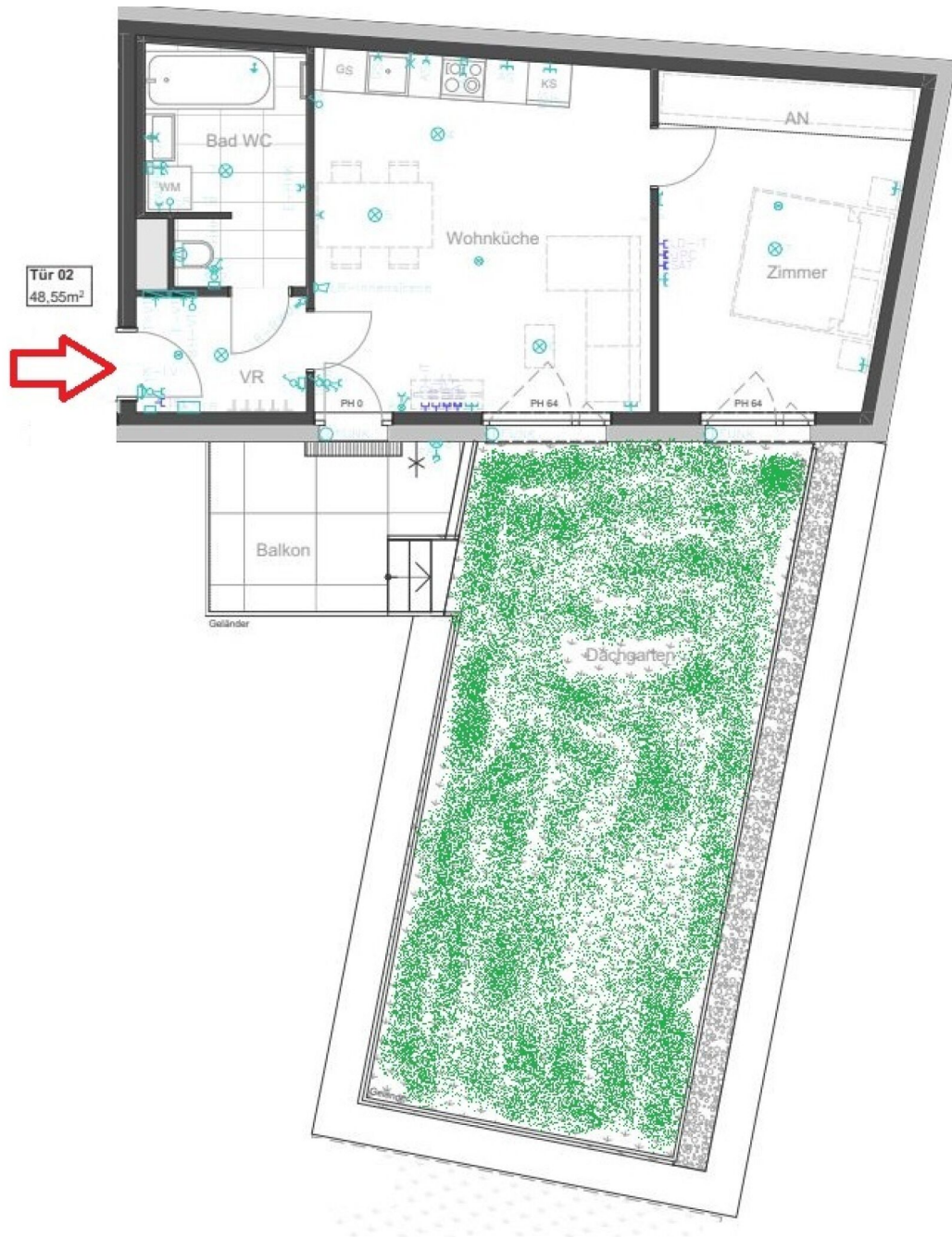
| | |
|---------------|---------|
| Schule | 500 m |
| Kindergarten | 500 m |
| Universität | 1.000 m |
| Höhere Schule | 1.000 m |

Sonstige

| | |
|-------------|-------|
| Geldautomat | 500 m |
| Bank | 500 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