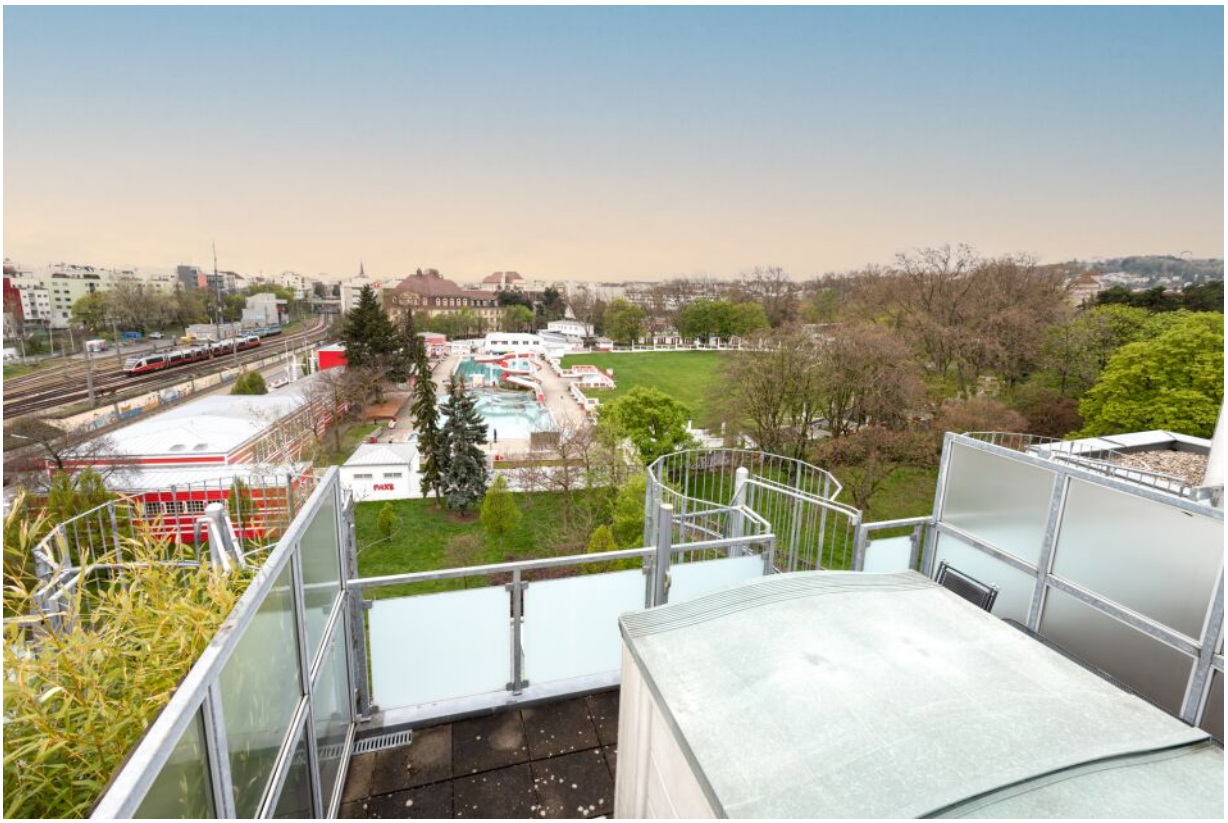
1160 Wien | Wohnung | Objektnummer: 55200

Dachterrassenwohnung mit bestehendem Wohnrecht II 5-Zimmer II Nähe Hernalser Hauptstraße, Kongressbad, S45





Ihr Ansprechpartner

Maximilian Michael Zillner, MBA

Immobilienmakler

+43 676 / 68 30 879

maximilian.zillner@riwog.at

www.riwog.at

Dachterrassenwohnung mit bestehendem Wohnrecht II 5-Zimmer II Nähe Hernalser Hauptstraße, Kongressbad, S45





<u>Dachgeschosswohnung mit 5-Zimmern // Dachterrasse (ca 20m²) und Terrasse // Wohnraum mit Wohnküche // unbefristetes Wohnrecht // Nähe S45 und Straßenbahnlinien 2, 10, 43</u>

Ideal für Pärchen, Familien und Anleger

<u>Bei Interesse erhalten Sie gerne weitere Informationen sowie einen Besichtigungstermin.</u>

Hard - Facts

lebenslanges Wohnrecht der Eigentümerin

ca 106m² Wohnfläche (5-Zimmer inkl Wohnrecht)

ca 20m² Dachterrasse und 10m² Terrasse

2 Badezimmer (2 WC)

Sauna auf der Dachterrasse

Kellerabteil inkludiert

Ausrichtung: SW / NO

Nähe: Kongressbad und -park, Hernalser Hauptstraße, Postsport-Platz,

Öffentliche Anbindung: S45, Straßenbahnlinien 2,10,43, Buslinie 42A, 44A

Baujahr; 1999

Die Eigentümerin möchte auch nach dem Verkauf der Wohnung weiterhin in der Wohnung bleiben und übernimmt für die Dauer des Wohnrechts weiterhin die Begleichung der Betriebskosten.

Objekt

Die Wohnung liegt im 5. und 6. Liftstock (DG) des Gebäudes und verfügt über eine 10m² große Terrasse sowie eine 20m² große Dachterrasse.

Ebene 1 (5. Stock): Vorraum, Zimmer 1, Zimmer 2, Badezimmer 1, Gäste-WC, Abstellraum

Ebene 2 (DG): Wohnraum mit Wohnküche, Zimmer 3, Zimmer 4, Badezimmer 2, Terrasse

Ebene 3: Dachterrasse mit Abstellraum (Sauna)

Vom Vorraum aus auf der unteren Ebene gelangt man dem Gang entlang direkt in alle weiteren Räume..

Neben dem Vorraum befindet sich ein WC sowie ein großer Abstellbereich unter der Stiege die in die obere Ebene der Wohnung führt.

Dem Gang folgend findet man auf der rechten Seite ein kleines Zimmer und ein großes Schlafzimmer. Auf der anderen Seite liegt ein

Abstellraum sowie geradeaus das große Badezimmer ausgestattet mit einem Waschbecken, einer Badewanne, einem Waschmaschinenanschluss und

einem großen Schrank.

Am oberen Ende der Stiege angelangt befindet man sich direkt im großzügigen Wohnraum inkl. vollausgestatteter Wohnküche.

Auf der Rückseite der Ebene befinden sich 2 kleine Zimmer, die bei Bedarf auch zu einem größeren Zimmer adaptiert werden könnten.

Daneben befindet sich ein zweites Badezimmer. Dieses verfügt über ein Waschbecken, eine Dusche und ein WC.

Die Küche ist wie folgt ausgestattet: Ofen, Herd, Dunstabzug, Kühlschrank, Gefrierfach, Einbauschränke, Geschirrspüler, Spüle

Über das Wohnzimmer gelangt man schließlich auf die Terrasse und von dieser über eine Wendeltreppe auf die Dachterrasse.

Auf der Dachterrasse ist ein Abstellraum vorhanden, der zu einer Sauna umgebaut wurde.

Durch die süd-westliche bzw nord-östliche Ausrichtung der Wohnung besteht eine helle und angenehme Atmosphäre.

Zur Wohnung gehört auch ein rund 3,7m² großes Kellerabteil.

In der hauseigenen Tiefgarage können Garagenstellplätze angemietet werden.

Beheizt wir das Objekt mittels Fernwärme.

Lage

Das Gebäude liegt in einer verkehrsberuhigten Seitengasse der Hernalser Hauptstraße, auf der anderen Straßenseite des Kongressbads.

Im Erdgeschoss des Gebäudes befindet sich ein "Billa+" und auf der anderen Straßenseite ein Hofer sowie ein Lidl.

Daneben liegt gleich die S45 Station Wien Hernals.

In 2-3 Gehminuten gelangt man fußläufig zur Hernalser Hauptstraße. Dort befinden sich dann zahlreiche Stationen von Straßenbahn- bzw Buslinien

sowie weitere Geschäfte des täglichen Bedarfs, Kaffees und Restaurants.

Kostenaufstellung

Kaufpreis = 649.000 Euro

Betriebskosten = 209,97 Euro inkl 10% USt

Verwaltungshonorar = 32,80 inkl 10% USt

Rücklage = 92,93 Euro

monatliche laufende Kosten = 335,70 Euro

Provision: 3% des Kaufpreises zzgl 20% USt

Alle Angaben stammen vom Eigentümer und sind damit ohne Gewähr.

Bei Interesse können wir gerne einen Besichtigungstermin koordinieren.

Für Rückfragen stehen wir gerne 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 Auftraggeber ein wirtschaftliches Naheverhältnis besteht. Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Eckdaten

Wohnfläche:	ca. 106,63 m²
Nutzfläche:	ca. 141,31 m²
Kellerfläche:	ca. 3,74 m²
Terrassenfläche:	ca. 30,94 m²
Etage:	5. Stock und 1. DG
Zimmer:	5
Bäder:	2
WCs:	2
Abstellräume:	1
Keller:	1
Terrassen:	2

Nutzungsart:	Wohnen, Anlage
Eigentumsform:	Wohnungseigentum
Mobiliar:	optional
Lagebewertung:	gut
Lärmpegel:	geringe Beeinträchtigung
Erschließung:	vollerschlossen
Bauart:	Neubau
Zustand:	gepflegt
Baujahr:	1999
Ausrichtung:	Südwesten
Energieausweis:	
Gültig bis:	20.01.2029
HWB:	C 50,29 kWh/m²a

Ausstattung

Ausbaustufe:	Schlüsselfertig mit Keller
Boden:	Fliesen, Parkett
Fahrstuhl:	Personenaufzug
Befeuerung:	Fernwärme
Belüftung:	Klimaanlage, Gebläsekonvektor (fan coil)
Ausblick:	Stadtblick, Fernblick, Grünblick
Balkon:	Ostbalkon / -terrasse, Südbalkon / -terrasse, Westbalkon / -terrasse, Südostbalkon / -terrasse, Südwestbalkon / -terrasse

Räume:	Räume veränderbar
Fenster:	Innenliegender Sonnenschutz, Doppel- / Mehrfachverglasung
WCs:	Gäste-WC
Bad:	Badewanne, Dusche, Bad mit WC
Küche:	Wohnküche / offene Küche
Stellplatzart:	Garage

Preisinformationen

Kaufpreis:	649.000,00 €
Kaufpreis pro m²:	4.592,74 €
Betriebskosten:	190,88 €
Reparaturrücklage:	92,93 €
Sonstiges:	29,82 €
Umsatzsteuer:	22,07 €
Monatliche Gesamtbelastung:	335,70 €

Grundbucheintragungsgebühr:	1,1 %
Grunderwerbsteuer:	3,5 %
Provision:	23.364,00 € inkl. 20% USt.

Weitere Fotos







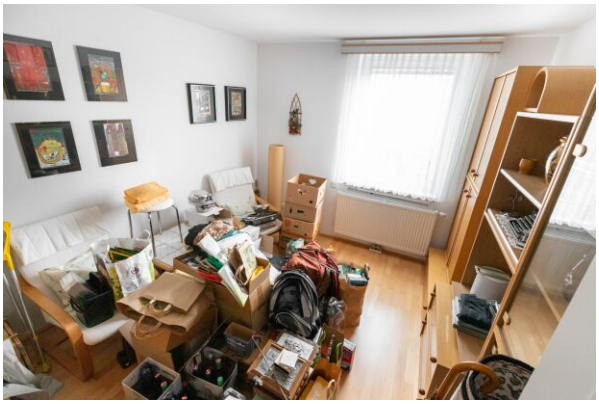


















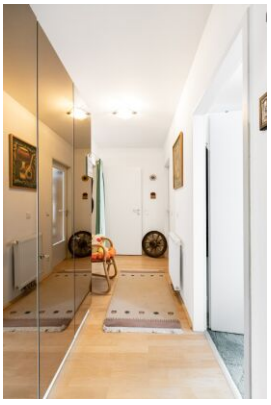
RIWOG Real Estate Management GmbH
Börsegasse 12, 1010 Wien
Mail: office@riwog.at
Web: www.riwog.at
Tel.: +43 1 512 88 89
UID: ATU 64547048
FN: 318868 z
HG Wien
IBAN: AT09 2011 1842 6407 7900
BIC: GIBAATWWXXX

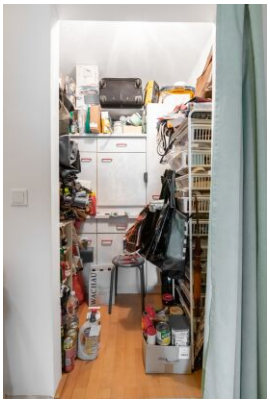






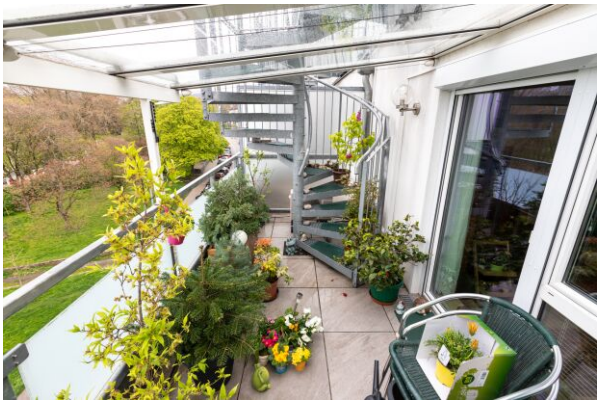






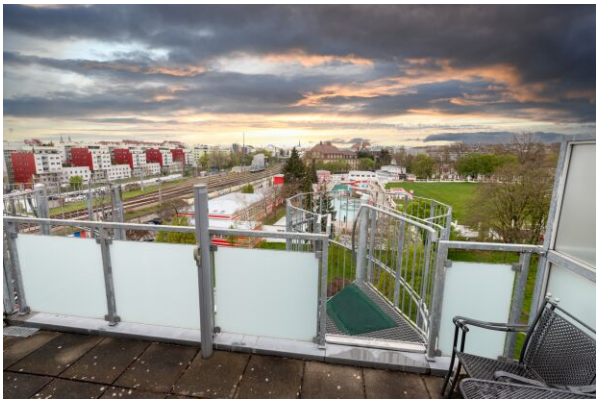
RIWOG Real Estate Management GmbH
Börsegasse 12, 1010 Wien
Mail: office@riwog.at
Web: www.riwog.at
Tel.: +43 1 512 88 89
UID: ATU 64547048
FN: 318868 z
HG Wien
IBAN: AT09 2011 1842 6407 7900
BIC: GIBAATWWXXX













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





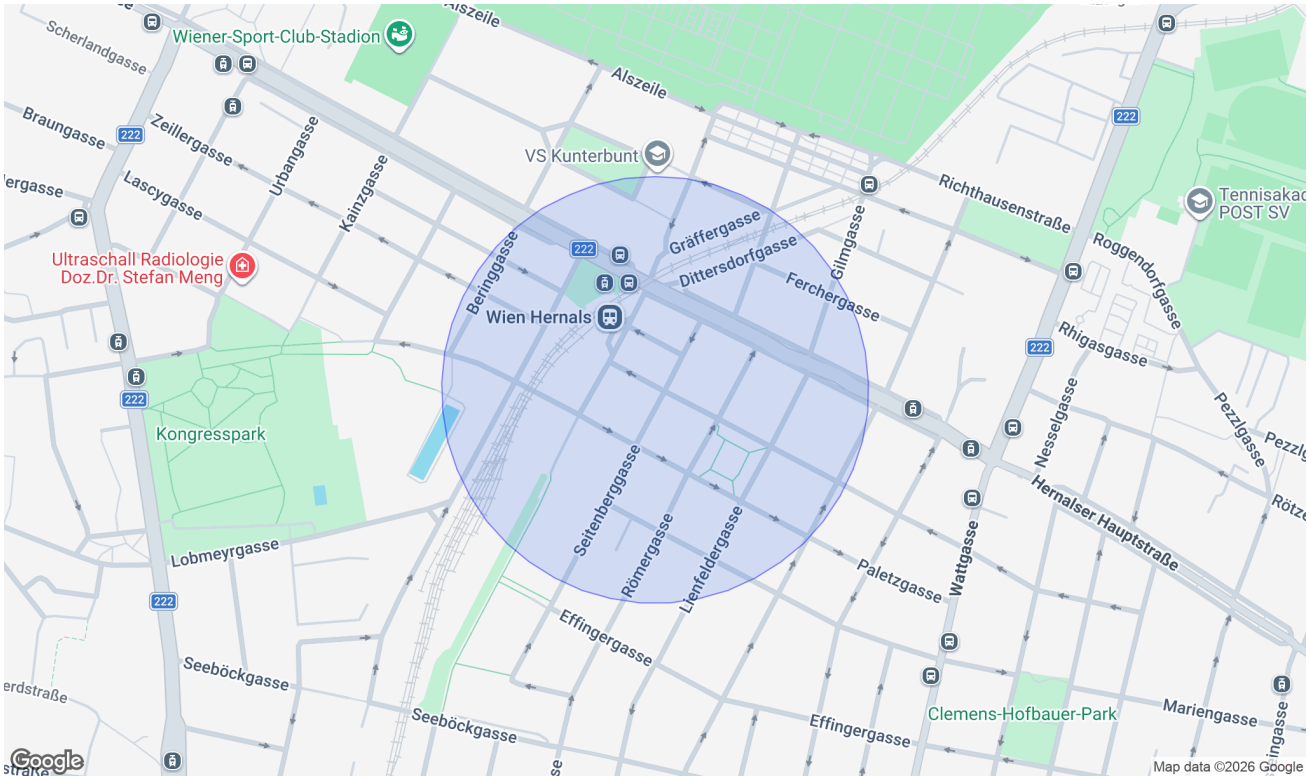




RIWOG Real Estate Management GmbH
Börsegasse 12, 1010 Wien
Mail: office@riwog.at
Web: www.riwog.at
Tel.: +43 1 512 88 89
UID: ATU 64547048
FN: 318868 z
HG Wien
IBAN: AT09 2011 1842 6407 7900
BIC: GIBAATWWXXX

Lage

1160 Wien



Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

Gesundheit

Arzt	500 m
Apotheke	500 m
Klinik	1.500 m
Krankenhaus	1.000 m

Nahversorgung

Supermarkt	500 m
Bäckerei	500 m
Einkaufszentrum	1.000 m

Verkehr

Bus	500 m
U-Bahn	500 m
Straßenbahn	500 m
Bahnhof	500 m
Autobahnanschluss	4.500 m

Kinder & Schulen

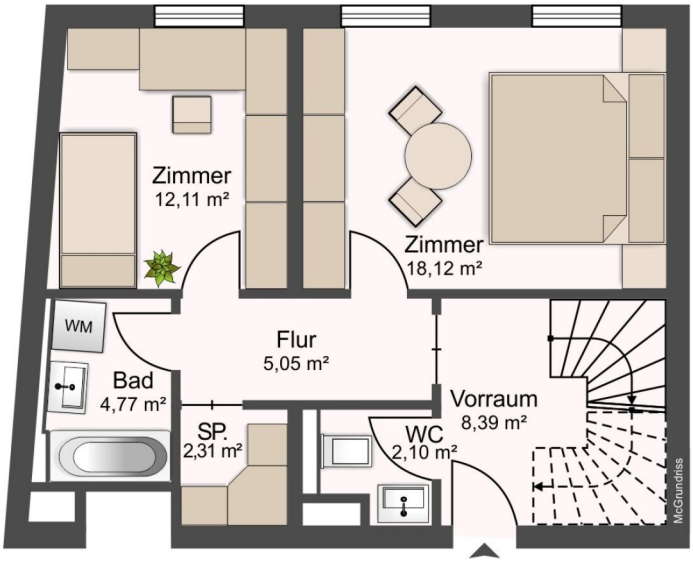
Schule	500 m
Kindergarten	500 m
Universität	2.500 m
Höhere Schule	2.000 m

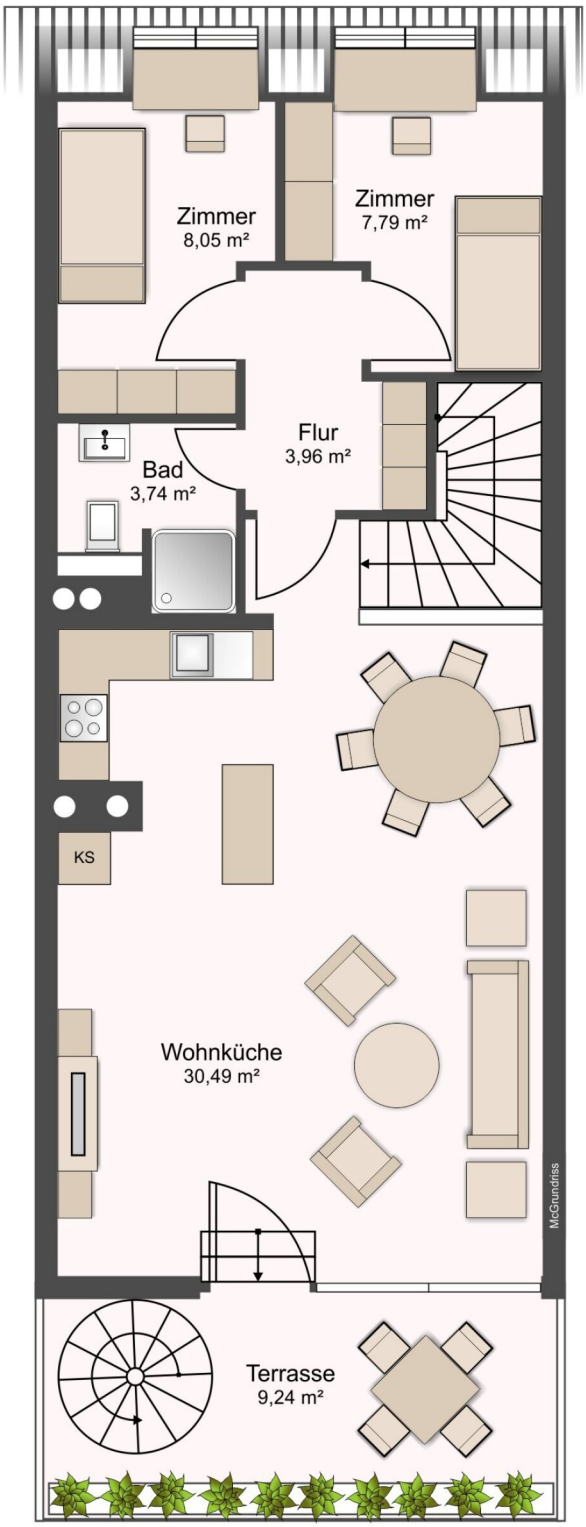
Sonstige

Geldautomat	1.000 m
Bank	1.000 m
Post	1.000 m
Polizei	500 m

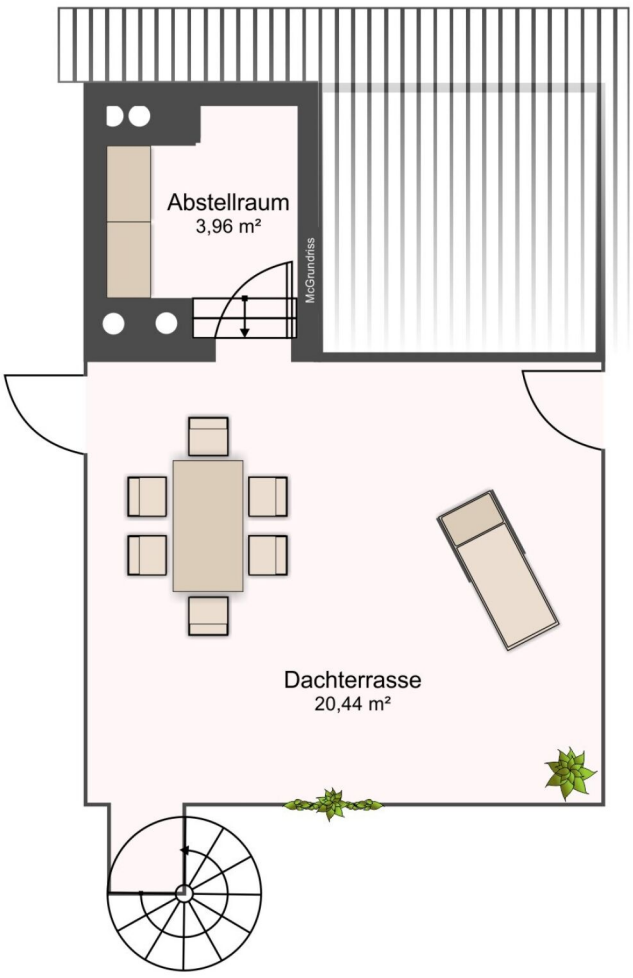
Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Pläne


Zimmer
12,11 m²
Zimmer
18,12 m²
WM
Flur
5,05 m²
Bad
4,77 m²
SP.
2,31 m²
Vorraum
8,39 m²
WC
2,10 m²
McGrundriss



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

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