Joanelligasse, 1060 Wien | Wohnung | Objektnummer: 55204

TOP LAGE II GROSSZÜGIE UND KOMPLETT RUHIG GELEGENE ALTBAUWOHNUNG II LIFT II TEILMÖBLIERT II KÜCHE II NÄHE NASCHMARKT UND U-BAHN U4/U3





Ihr Ansprechpartner

Enrico Gratian Adel

Teamleiter | Immobilienmakler

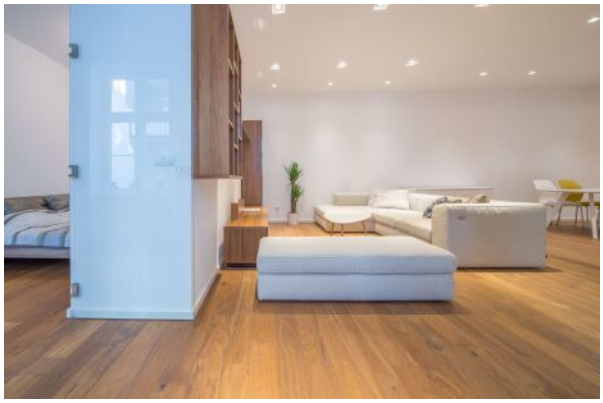
+43 660 / 55 44 582

enrico.adel@riwog.at

www.riwog.at

TOP LAGE II GROSSZÜGIE UND KOMPLETT RUHIG GELEGENE ALTBAUWOHNUNG II LIFT II TEILMÖBLIERT II KÜCHE II NÄHE NASCHMARKT UND U-BAHN U4/U3





Lage

Joanelligasse / Gumpendorfer Straße / Haus des Meeres / Naschmarkt / Mariahilfer Straße

Diese schöne **Altbau 2 Zimmer** Wohnung mit ca. **68m²** steht zum Verkauf und ist nach Vereinbarung sofort beziehbar.

Die **sehr gepflegte und großzügig aufgeteilte Wohnung** befindet sich im **2. Liftstock** in einem klassischen **Altbauhaus**, ist komplett in den **Innenhof** ausgerichtet und liegt in einer, bei vielen **beliebten Wohngegend** zwischen **Gumpendorfer Straße**, **Haus des Meeres** und dem bekannten **Naschmarkt**. Ein **Dielenparkettboden**, klassische weiße **Kasettentüren im "Alt Wien"** Stil, **Deckenspots**, **Glastür und Glas-Trennwand** zum Schlafzimmer sowie eine angenehme **Raumhöhe** schaffen einen **modernen** und gleichzeitig **zeitlos eleganten typischen Altbau-Charakter.** Eine funktionale **Einbauküche** und eine praktische **Wohnwand** gehören ebenfalls zur Ausstattung.

Durch die **sehr gute und zentrale Lage** des Hauses erreichen Sie die **U-Bahn Station U4 Kettenbrückengasse oder die U3 Neubaugasse** nach nur wenigen Minuten zu fuss. Ebenfalls in Gehweite sind der **Naschmarkt**, **Haus des Meeres**, **Gumpendorfer und Mariahilfer Straße**. Für einen kleinen **Spaziergang** Richtung **Zentrum**, also **Stephansplatz,** sind der **Alfred Grünwald Park**, **Planquadrat Park**, **Schillerpark**, **Girardipark** und **Resselpark** und im Anschluss der **Burggarten** oder die **Wiener Staatsoper** in **weniger als 20 Minuten** erreichbar.

In unmittelbarer Umgebung des Wohnhauses befinden sich ausreichend **Einkaufsmöglichkeiten** für den täglichen Bedarf.

AUFTEILUNG: siehe Verkaufsplan

INFOS ZUR WOHNUNG

- **WOHNNUTZFLÄCHE:** ca. 67,59 m²
- **ZIMMER:** 2
- **AUSRICHTUNG:** N-O
- **GESCHOSS:** 2.Stock mit Lift

HIGHLITS:

- zentrale Lage in einer ruhigen Seitengasse - Joanelligasse
- Nähe U3 Neubaugasse oder U4 Kettenbrückengasse
- Nähe Gumpendorfer Straße und Haus des Meeres
- Naschmarkt und Mariahilfer Straße in Gehweite
- Weniger als 20 Minuten zu fuss zur Oper / Burggarten / Kärntner Straße
- Optimaler und großzügiger Grundriss
- Sehr gepflegte Wohnung
- Perfekte Stadtwohnung oder auch als Zweitwohnsitz
- Komplett innenhofseitig und ruhig
- Glastrennwand/Glastür zum Schlafzimmer
- Deckenspots
- Dielenparkettboden und Türen im "Alt Wien" Stil
- Regendusche
- Teilmöbliert und nach Vereinbarung sofort beziehbar
- Küchenzeile mit Geräten

Kaufpreis € 449.000,-

Betriebskosten inkl. Lift, Rücklage: folgen

Energieausweis: folgt

PROVISION: 3% zzgl. 20% USt vom Kaufpreis

Vertragserrichter ist vom Verkäufer vorgegeben.

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

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer,

nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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. 67,59 m²
Etage:	2. Etage
Zimmer:	2
Bäder:	1
WCs:	1

Nutzungsart:	Wohnen
Beziehbar:	nach Vereinbarung
Eigentumsform:	Wohnungseigentum
Mobiliar:	Küche, Bad
Heizung:	Etagenheizung
Lagebewertung:	sehr gut
Lärmpegel:	absolute Ruhelage
Bauart:	Altbau
Zustand:	gepflegt
Baujahr:	1900
Ausrichtung:	Nordosten

Ausstattung

Boden:	Dielen, Fliesen, Parkett
Fahrstuhl:	Personenaufzug
Befeuerung:	Gas
Fenster:	Doppel- / Mehrfachverglasung
WCs:	Toilette
Bad:	Dusche, Bad mit WC
Küche:	Einbauküche, Wohnküche / offene Küche
Extras:	U-Bahn-Nähe

Preisinformationen

Kaufpreis:	449.000,00 €

Grundbucheintragungsgebühr:	1,1 %
Grunderwerbsteuer:	3,5 %
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

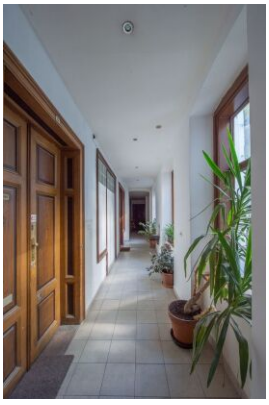




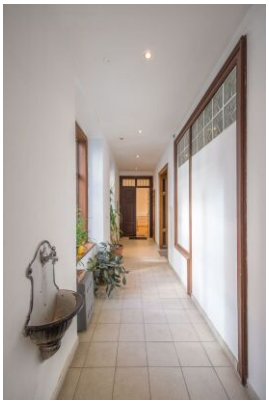








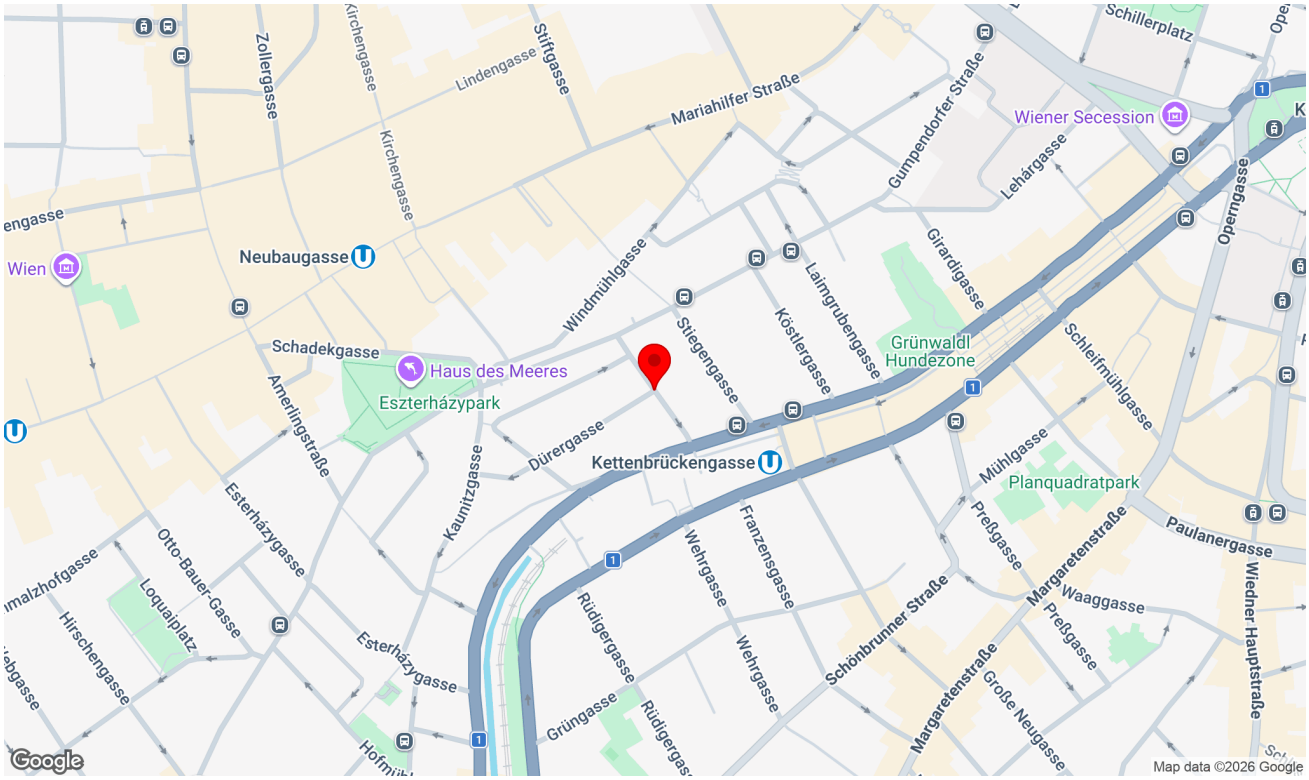
RIWOG Real Estate Management GmbH
Börsegasse 12, 1010 Wien
Mail: office@riwog.at
Web: www.riwog.at
Tel.: +43 1 512 88 89
UID: ATU 64547048
FN: 318868 z
HG Wien
IBAN: AT09 2011 1842 6407 7900
BIC: GIBAATWWXXX





Lage

Joanelligasse, 1060 Wien



Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

Gesundheit

Arzt	250 m
Apotheke	250 m
Klinik	500 m
Krankenhaus	1.250 m

Nahversorgung

Supermarkt	250 m
Bäckerei	250 m
Einkaufszentrum	500 m

Verkehr

Bus	250 m
U-Bahn	250 m
Straßenbahn	750 m
Bahnhof	250 m
Autobahnanschluss	4.000 m

Kinder & Schulen

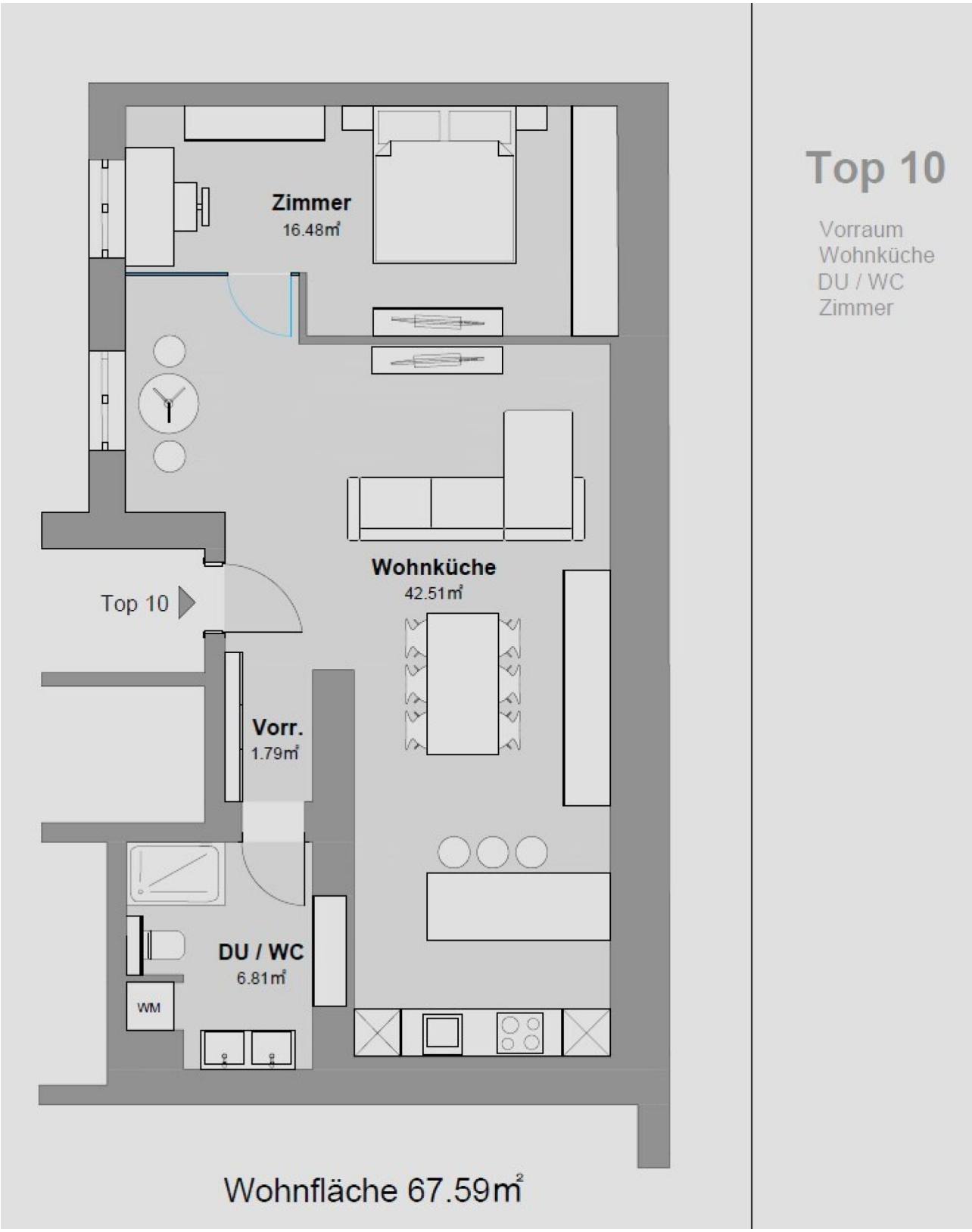
Schule	500 m
Kindergarten	250 m
Universität	500 m
Höhere Schule	1.000 m

Sonstige

Geldautomat	250 m
Bank	500 m
Post	500 m
Polizei	500 m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Pläne


Zimmer
16.48m²
Wohnküche
42.51m²
Top 10
Vorr.
1.79m²
DU / WC
6.81m²
WM
Wohnfläche 67.59m²
Top 10
Vorraum
Wohnküche
DU / WC
Zimmer

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