

1210 Wien | Wohnung | Objektnummer: 55324

## Sanierungsbedürftige Dachterrassen Wohnung | Skyline - Weitblick | 2 Min. zur S-Bahn Siemensstr. | KFZ Stellplatz möglich



Ihr Ansprechpartner

**Andreas Schmid, B.A.**

Immobilienmakler

+43 1 / 512 88 89 - 23

[andreas.schmid@riwog.at](mailto:andreas.schmid@riwog.at)

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

## Sanierungsbedürftige Dachterrassen Wohnung | Skyline - Weitblick | 2 Min. zur S-Bahn Siemensstr. | KFZ Stellplatz möglich



### Lage

Siemensstr. | Klinik Floridsdorf

In einer spannenden Lage gelangt diese sanierungsbedürftige Wohnung mit Weitblick über die Stadt in den verkauf. Die gepflegte Anlage punktet weiters mit einem Garten welcher allen Bewohnern zur Verfügung steht.

Tolle Verkehrsanbindung ist durch den Bahnhof Siemensstr. als auch die Nähe zur Station Floridsdorf (U6 / S-Bahn / Bus) gegeben und eine Vielzahl an Nahversorgen runden das Angebot perfekt ab.

### HIGHLIGHTS

- **SÜD-OST TERRASSE**
- **ORIENTIERUNG** komplett in den Innenhof mit Garten
- **S-BAHN SIEMENSSTR.** nur 2 Minuten entfernt.
- **KLINIK FLORIDSDORF** in nur 4 Minuten.
- **BILLA** (Lebensmitteleinkauf) ca. 200 m entfernt
- Leben in der **LIEBENSWERTESTEN** Stadt der Welt

### INFOS ZUR WOHNUNG

- **STOCKWERK:** 5. Stock mit Lift (Dachgeschoss)
- **BAUJAHR:** 1965
- **WOHNFLÄCHE:** Ca. 80,3 m<sup>2</sup>
- **TERRASSE:** Ca. 16,45 m<sup>2</sup>
- **ZIMMER:** 2-3
- **MÖBLIERT:** Bad ist möbliert

- **WASCHMASCHINENANSCHLUSS:** Ja
- **LIFT:** Ja
- **TV/INTERNET:** Anschlüsse im Wohnzimmer und Schlafzimmer vorhanden.
- **BADEZIMMER:** Badewanne, Waschbecken, Duschkabine, WC
- **HEIZUNG:** Gasetagenheizung, Heizkörper
- **KELLERABTEIL:** Ja
- **AUSSTATTUNG:** Parkett & Fliesen in den Bädern und WC, Gegensprechanlage mit Türöffner, Außenverschattung im Schlafzimmer (Südseite)
- **VERKEHRSANBINDUNG:** S-Bahn-Station Siemensstr.
- **INFRASTRUKTUR:** zahlreiche Geschäfte des täglichen Lebens befinden sich in unmittelbarer Nähe (Billa, Mediamarkt, Obi..).
- **HWB:** wird nachgereicht

## KOSTEN:

- **KAUFPREIS: 265.000,00 €**
- **BETRIEBSKOSTEN ZZGL. MWST. (INKL. LIFT UND RÜCKLAGE): 278,70 €**
- **KAUFPREIS GESAMT: 265.000,00 €**

## NEBENKOSTEN WELCHE VOM KÄUFER ZU TRAGEN SIND

- **PROVISION: 3% d. Kaufpreises zzgl. 20% USt.**
- **KOSTEN DER ERSTELLUNG DES Kaufvertrages, sowie Vertragserrichter wenn vorgegeben.**

## Haben Sie weitere Fragen oder wünschen eine Besichtigung? - Gleich Kontakt aufnehmen!

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.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

## Eckdaten

Wohnfläche:	ca. 80,3 m <sup>2</sup>	Nutzungsart:	Wohnen
Terrassenfläche:	ca. 16,45 m <sup>2</sup>	Mobiliar:	Küche, Bad
		Heizung:	Etagenheizung
Etage:	5. Etage	Lagebewertung:	sehr gut
Zimmer:	2	Lärmpegel:	geringe Beeinträchtigung
Bäder:	1	Bauart:	Neubau
WCs:	1	Zustand:	gepflegt
Abstellräume:	2	Baujahr:	1965
Keller:	1	Ausrichtung:	Südosten
Terrassen:	1		

## Ausstattung

Boden:	Fliesen, Parkett	Balkon:	Ostbalkon / -terrasse, Südbalkon / -terrasse, Südostbalkon / -terrasse
Fahrstuhl:	Personenaufzug	Fenster:	Doppel- / Mehrfachverglasung
Befeuerung:	Gas	Bad:	Badewanne, Dusche, Bad mit WC
Ausblick:	Stadtblick	Küche:	Einbauküche

## Preisinformationen

Kaufpreis:	265.000,00 €	Reparaturrücklage:	149.000,00 € per 31.12.2022
Betriebskosten:	179,54 €	Grundbucheintragungsgebühr:	1,1 %
Reparaturrücklage:	80,65 €	Grunderwerbsteuer:	3,5 %
Umsatzsteuer:	17,95 €	Provision:	3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.
Monatliche Gesamtbelastung:	278,14 €		

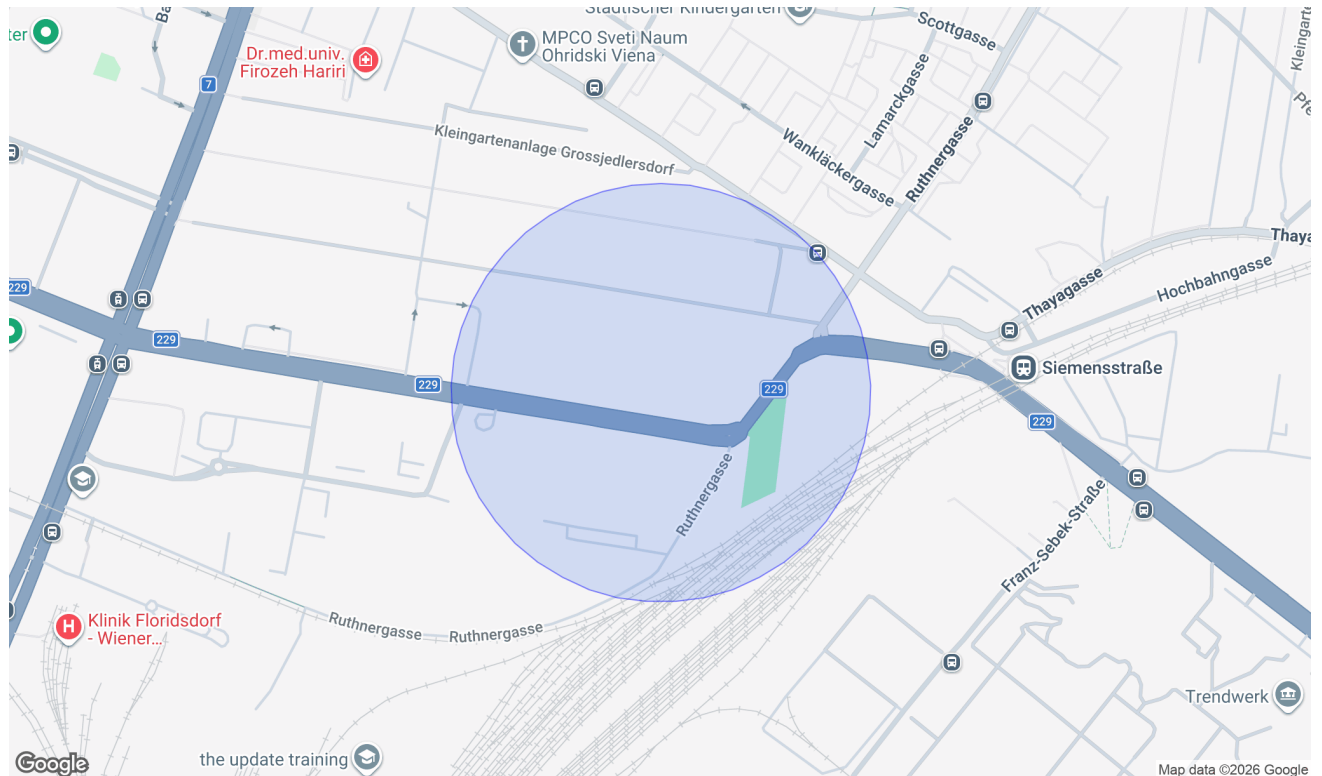
## Weitere Fotos





## Lage

1210 Wien



## Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

### Gesundheit

Arzt	1.000 m
Apotheke	1.000 m
Klinik	1.000 m
Krankenhaus	1.000 m

### Nahversorgung

Supermarkt	500 m
Bäckerei	1.000 m
Einkaufszentrum	1.500 m

### Verkehr

Bus	500 m
U-Bahn	2.000 m
Straßenbahn	1.000 m
Bahnhof	500 m
Autobahnanschluss	1.500 m

### Kinder & Schulen

Schule	1.000 m
Kindergarten	1.000 m
Universität	2.000 m
Höhere Schule	2.500 m

### Sonstige

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

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