Burghardtgasse, 1200 Wien | Wohnung | Objektnummer: 55410

KLASSISCHE ALTBAUWOHNUNG II GROSSE 2 ZIMMER II 9,5m² GROSSES BAD II NÄHE LEIPZIGER PLATZ II U6 JÄGERSTRASSE





Ihr Ansprechpartner

Enrico Gratian Adel

Teamleiter | Immobilienmakler

+43 660 / 55 44 582

enrico.adel@riwog.at

www.riwog.at

KLASSISCHE ALTBAUWOHNUNG II GROSSE 2 ZIMMER II 9,5m² GROSSES BAD II NÄHE LEIPZIGER PLATZ II U6 JÄGERSTRASSE





Lage

Burghardtgasse / Leipziger Platz

Diese schöne **Altbau 2 Zimmer** Wohnung mit ca. **65,15m²** wurde 2023 aufwendig und zeitgemäß modernisiert und gelangt nach kurzer und lediglich zeitweiser Benutzung ab sofort zum Verkauf.

Die **ostseitige und sehr gut gepflegte Wohnung** befindet sich im 2.Stock ohne Lift in einem klassischen Altbauhaus und liegt in einer, bei vielen **beliebten Wohngegend** zwischen **Donaukanal** und **Brigittaplatz**. Die Warmwasseraufbereitung und Heizung erfolgt mittels **Gasetagenheizung** mit Heizkörper. Fliesen im Großformat und ein eleganter **Fischgrätparkettboden** sowie weiße Türen und Bodenleisten unterstreichen den **zeitlosen Charakter** dieser Wohnung. Auf Wunsch und nach Preisabsprache kann die Wohnung mit allen auf den Fotos ersichtlichen Möbeln gekauft werden.

Durch die zentrale Lage des Hauses erreichen Sie die **U-Bahn Station U6 Jägerstraße** (Straßenbahn Linie **2/5/30/31**) und den **Brigittaplatz** mit den Linien **5/31/33** nach nur wenigen Minuten zu fuss. Der **Anton-Kummerer-Park**, **Leipziger Platz**, **Hugo-Gottschlich-Park** und der **Donaukanal** sind innerhalb von weniger als 10 Minuten zu fuss erreichbar. Beim **Hannovermarkt** und in unmittelbarer Umgebung befinden sich ausreichend **Einkaufsmöglichkeiten** für den täglichen Bedarf.

INFOS ZUR WOHNUNG Top 15-16

- **WOHNNUTZFLÄCHE:** ca. 65,15m²
- **ZIMMER:** 2
- **KELLERABTEIL:** 1 - Nutzungsmöglichkeit
- **AUSRICHTUNG:** OST
- **GESCHOSS:** 2. Etage ohne Lift

Mehr Details zur Aufteilung entnehmen Sie bitte aus dem Verkaufsplan.

HIGHLITS:

- zentrale Lage Nähe Leipziger Platz
- U6 Jägerstraße Ausgang Leipziger Straße nur 120 Meter entfernt
- Sehr gepfleger Zustand
- Grosszügiger Grundriss
- Elegante und altbautypische Raumhöhe
- Moderne Komplettküche mit Geräten gegen Aufpreis erhältlich
- Abstellniesche
- Sofort bezugsfertig
- Klassischer Fischgrät-Parkettboden
- Verglaste Regendusche
- Sehr großes Bad mit Fenster zum Gang - ca. 9,51m²
- Kunststofffenster
- Optional auch komplett möbliert gegen Aufpreis

Kaufpreis Top 15-16 € 299.000,-

Betriebskosten inkl. Rücklage: € 327,75

Energieausweis: FOLGT

PROVISION: 3% zzgl. 20% Ust vom Kaufpreis

Vertragserrichterin 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

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. 65,15 m²
Etage:	2. Etage
Zimmer:	2
Bäder:	1
WCs:	1
Abstellräume:	1

Nutzungsart:	Wohnen, Anlage
Beziehbar:	ab sofort / nach Vereinbarung
Eigentumsform:	Wohnungseigentum
Mobiliar:	optional
Heizung:	Etagenheizung
Lagebewertung:	gut
Lärmpegel:	Ruhelage
Bauart:	Altbau
Zustand:	gepflegt
Baujahr:	1900
Ausrichtung:	Osten
Letzte Sanierung:	2023

Ausstattung

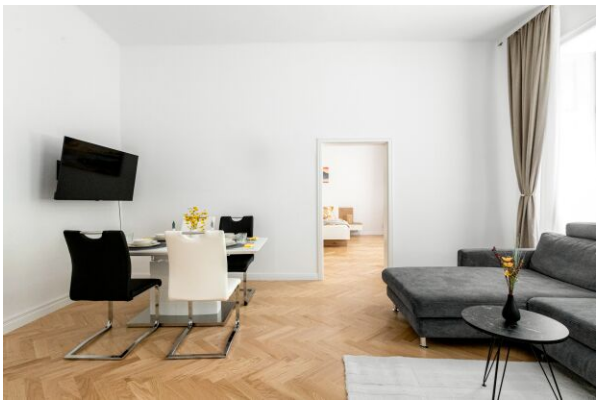
Boden:	Fliesen, Parkett
Befeuerung:	Gas
Ausblick:	Stadtblick
Fenster:	Doppel- / Mehrfachverglasung
WCs:	Toilette
Bad:	Bad mit Fenster, Dusche
Küche:	Einbauküche
Extras:	U-Bahn-Nähe, Abstellraum

Preisinformationen

Kaufpreis:	299.000,00 €
Betriebskosten:	178,70 €
Reparaturrücklage:	130,30 €
Sonstiges:	0,73 €
Umsatzsteuer:	18,02 €
Monatliche Gesamtbelastung:	327,75 €

Grundbucheintragungsgebühr:	1,1 %
Grunderwerbsteuer:	3,5 %
Vertragserrichtungskosten:	Vertragserrichter ist vom Verkäufer vorgegeben.
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

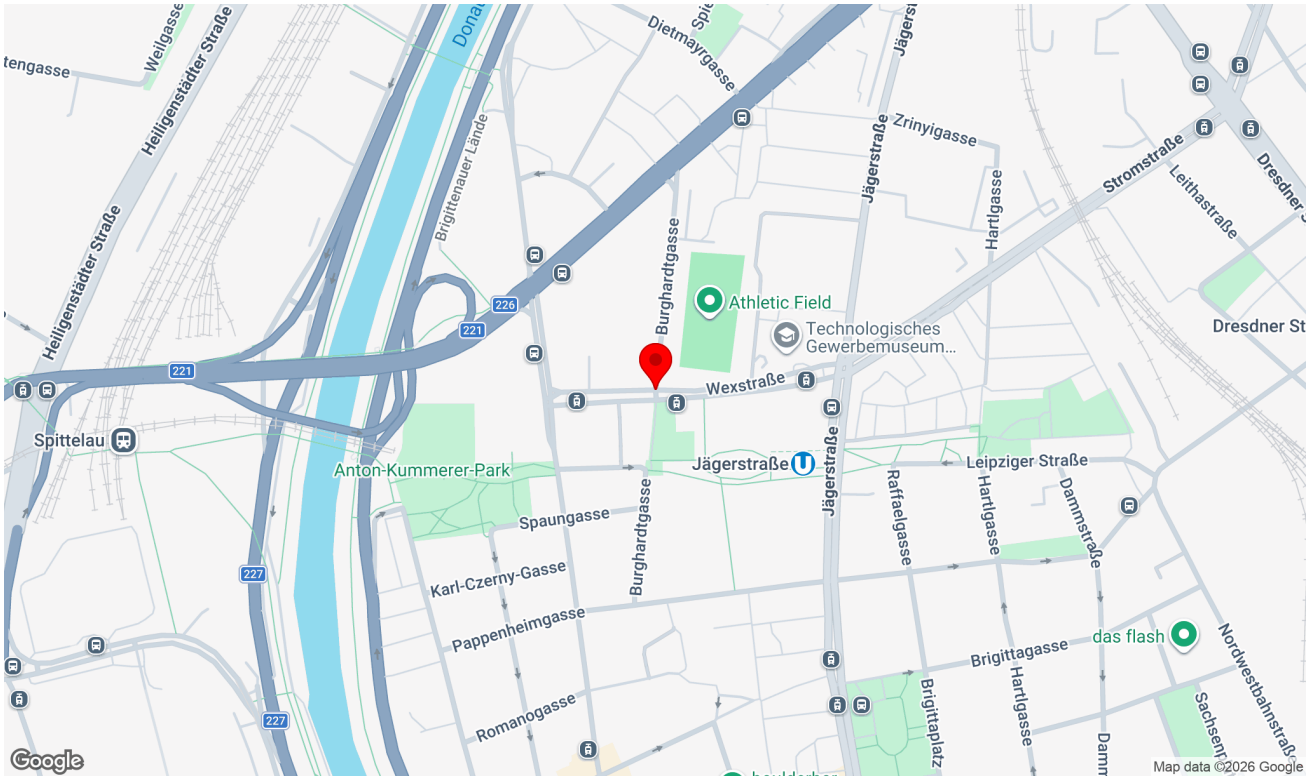
Tel.: +43 1 512 88 89
UID: ATU 64547048

FN: 318868 z
HG Wien

IBAN: AT09 2011 1842 6407 7900
BIC: GIBAATWWXXX

Lage

Burghardtgasse, 1200 Wien



Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

Gesundheit

Arzt	250 m
Apotheke	250 m
Klinik	1.000 m
Krankenhaus	1.500 m

Nahversorgung

Supermarkt	250 m
Bäckerei	250 m
Einkaufszentrum	1.000 m

Verkehr

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

Kinder & Schulen

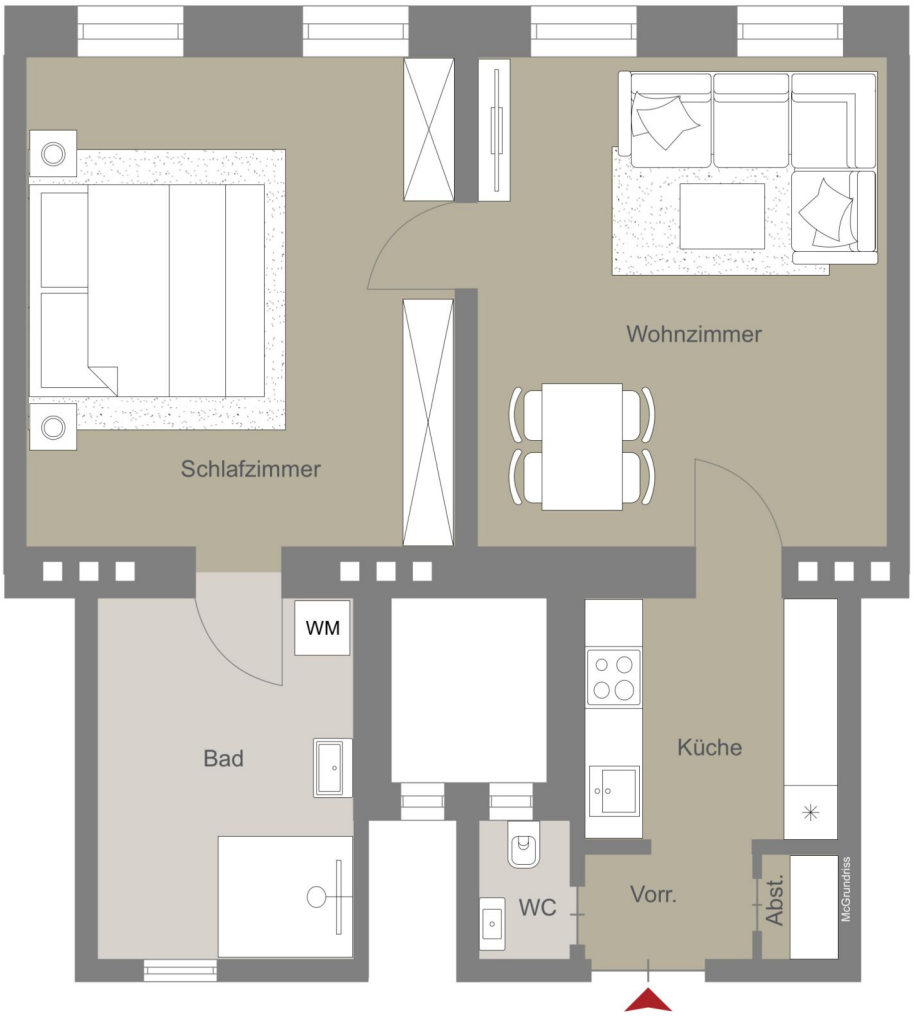
Schule	250 m
Kindergarten	250 m
Universität	750 m
Höhere Schule	500 m

Sonstige

Geldautomat	750 m
Bank	750 m
Post	750 m
Polizei	250 m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Pläne



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