

Währinger Gürtel 45/6, 1180 Wien | Wohnung | Objektnummer: 55430

## RETRO-CHIC II AIRBNB oder SELBST EINZIEHEN II KOMPLETT MÖBLIERT II ca. 11m<sup>2</sup> BALKON II SOFORT NUTZBAR II NÄHE U6/AKH/VOLKSOPER/WUK



Ihr Ansprechpartner

**Enrico Gratian Adel**

Teamleiter | Immobilienmakler

+43 660 / 55 44 582

enrico.adel@riwog.at  
www.riwog.at

## RETRO-CHIC II AIRBNB oder SELBST EINZIEHEN II KOMPLETT MÖBLIERT II ca. 11m<sup>2</sup> BALKON II SOFORT NUTZBAR II NÄHE U6/AKH/VOLKSOPER/WUK



### Lage

Nähe AKH und VOLKSOPER

Durch die verkehrsgünstige Lage nur 100 Meter von der U-Bahn Station U6 Michelbeuern AKH entfernt und durch die zukünftige Erweiterung der Linie U5 welche direkt bis zum Karlsplatz führen wird, liegt praktisch ganz Wien in unmittelbarer Nähe.

Einkaufsmöglichkeiten erstrecken sich von der Jörgerstraße und der Kreuzgasse bis hin zum seit 1885 bekanntem Kutschker Markt: Supermärkte wie Interspar, Billa, Hofer; Apotheken und Banken.

Schnell erreichbare Freizeitmöglichkeiten bietet die kleine Grünfläche am Anton-Baumann-Park mit einem Spielplatz, das renovierte Jörgerbad, eine Bowlinghalle, die Kunsteisbahn Engelman, die Volksoper und das Metropol.

Öffentliche, private Schulen und ein Kindergarten befinden sich in der unmittelbaren Umgebung.

In einem klassischen **Altbauhaus aus ca.1883** mit schöner **gegliederter Fassade** und einem **parkähnlichem Innenhof** stehen mehrere Wohnungen zum Verkauf. Das **Dachgeschoß** wurde bereits **ca. 1991** ausgebaut und ein **Lift eingebaut** welcher bis zur **3. Etage** führt. Das Wohnhaus liegt in einer, bei vielen **beliebten Wohngegend** zwischen **Volksoper Schubertpark** und **Kreuzgasse** quasi **gegenüber vom AKH**. Die Warmwasseraufbereitung und Heizung in den Wohnungen erfolgt mittels **Gasetagenheizung**. Für den grössten Teil der Wohnungen gibt es bereits eine **gültige Baugenehmigung** zur Errichtung von **großzügigen hofseitigen Balkonen**. Die mittleren Einheiten erhalten einen Eigengarten im großen Innenhof der Liegenschaft. Die Wohnungen bieten viele **Möglichkeiten zur Verwendung**, sei es als **Haupt- oder Zweitwohnsitz**, für die klassische oder für die sogenannte **Kurzzeitvermietung auf Airbnb** oder auch als **Büro, Ordination** oder Ihre **eigene Praxis**. Sie können hier für Ihre Kaufentscheidung die gewünschte Verwendung vorab deklarieren und es werden alle Möglichkeiten geprüft diesen auch zu erfüllen.

Hier gehts zu allen noch verfügbaren WOHNUNGEN: **WÄHRINGER GÜRTEL 45**

Diese großzügig aufgeteilte **Altbau 2 Zimmer** Wohnung mit ca. **58,02m<sup>2</sup>** und ca. **11,09m<sup>2</sup>** **baugenehmigten Balkon** wurde liebevoll eingerichtet und gelangt ab sofort zum Verkauf.

Die **gepflegte Wohnung** befindet sich im 1.Stock mit Lift. Wohnzimmer mit Couch und Essplatz, **klassischer Fischgrät-Parkettboden im Wohnraum**, eine **separate feine Küche mit Küchenseite** und Geräten sowie ein **hofseitiges Schlafzimmer** mit Schrankraum machen diese Wohnung durch die Möblierung sofort benutzbar sowohl für die Verwendung als **Apartment zur Kurzzeitvermietung (Airbnb)** oder für alle die gleich selbst einziehen möchten.

Käufern für die permanente Kurzzeitvermietung (AIRBNB) wird nach behördlicher Absprache eine entsprechende baubehördliche Widmung für die Immobilie zugesichert.

Der angegebene Balkon ist baugenehmigt und ist vom Käufer selbst laut Einreichplan fertigzustellen. (Durchbruch, Balkontür, Geländer, Belag, usw.)

Der Verkäufer errichtet lediglich den Balkonturm.

## INFOS ZUR WOHNUNG

- **WOHNNUTZFLÄCHE:** ca. 58,02m<sup>2</sup>
- **ZIMMER:** 2
- **BALKON:** ca. 11,09m<sup>2</sup> - vom Käufer selbst fertigzustellen
- **KELLERABTEIL:** 1
- **GESCHOSS:** 1. Stock mit Lift

**Mehr Details zur Aufteilung entnehmen Sie bitte aus dem Verkaufsplan.**

## HIGHLIGHTS:

- Balkon ca. 11,09m<sup>2</sup> baugenehmigt - vom Käufer selbst fertigzustellen
- Blick in den begrünten Innenhof
- U6 Michelbeuern AKH nur 100 Meter entfernt
- Gepflegter Zustand
- Großzügiger Grundriss
- Kurzzeitvermietung - Airbnb - möglich
- Separate Küche mit Geräten
- Hofseitiges Schlafzimmer mit Schrankraum
- Sofort bezugsfertig - komplett möbliert
- Badewanne
- Klassischer Fischgrät-Parkettboden im Wohnzimmer

**Kaufpreis € 335.000,-**

**Betriebskosten inkl. Rücklage: € 269,79**

**PROVISION: 3% zzgl. 20% Ust vom Kaufpreis**

**Vertragsserrichter ist vom Verkäufer vorgegeben:** Frau Mag. Alina Regal, Kosten: 1,5% zzgl. Ust und

Barauslagen vom Kaufpreis, + 0,25% bei Fremdfinanzierung

**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](http://WWW.RIWOG.AT) mit weiteren aktuellen TOP-Objekten! RIWOG - Real Estate Management GmbH Börsegasse 12, 1010 Wien [www.riwog.at](http://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. 58,02 m <sup>2</sup>	Nutzungsart:	Wohnen, Gewerbe, Anlage
Kellerfläche:	ca. 3,65 m <sup>2</sup>	Beziehbar:	nach Vereinbarung
Balkonfläche:	ca. 11,09 m <sup>2</sup>	Eigentumsform:	Wohnungseigentum geplant
Etage:	1. Etage	Mobiliar:	möbliert
Zimmer:	2	Heizung:	Etagenheizung
Bäder:	1	Lagebewertung:	gut
WCs:	1	Lärmpegel:	Beeinträchtigung gegeben
Abstellräume:	1	Bauart:	Altbau
Keller:	1	Zustand:	gepflegt
Balkone:	1	Baujahr:	1883
		Ausrichtung:	Südosten
		Energieausweis	
		Gültig bis:	21.08.2034
		HWB:	 106,6 kWh/m <sup>2</sup> a
		fGEE:	 1,88

## Ausstattung

Boden:	Fliesen, Parkett	WCs:	Toilette
Fahrradstuhl:	Personenaufzug	Bad:	Badewanne, Bad mit WC
Befeuerung:	Gas	Küche:	Einbauküche
Balkon:	Nordwestbalkon / -terrasse	Extras:	U-Bahn-Nähe, Abstellraum

## Preisinformationen

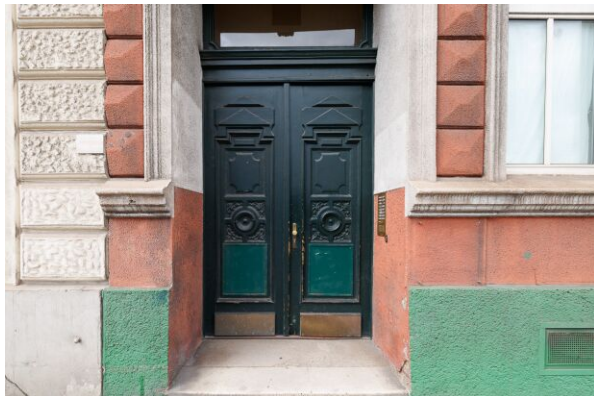
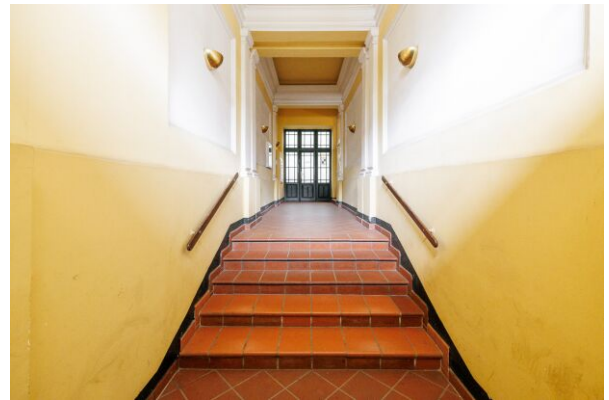
Kaufpreis:	335.000,00 €	Grundbucheintragungsgebühr:	1,1 %
Betriebskosten:	185,66 €	Grunderwerbsteuer:	3,5 %
Reparaturrücklage:	65,56 €	Vertragsserrichtungskosten:	Vertragsserrichter ist vom Verkäufer vorgegeben: Frau Mag. Alina Regal, Kosten: 1,5% zzgl. Ust und Barauslagen vom Kaufpreis, + 0,25% bei Fremdfinanzierung
Umsatzsteuer:	18,57 €	Provision:	3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.
Monatliche Gesamtbelastung:	269,79 €		



## Weitere Fotos





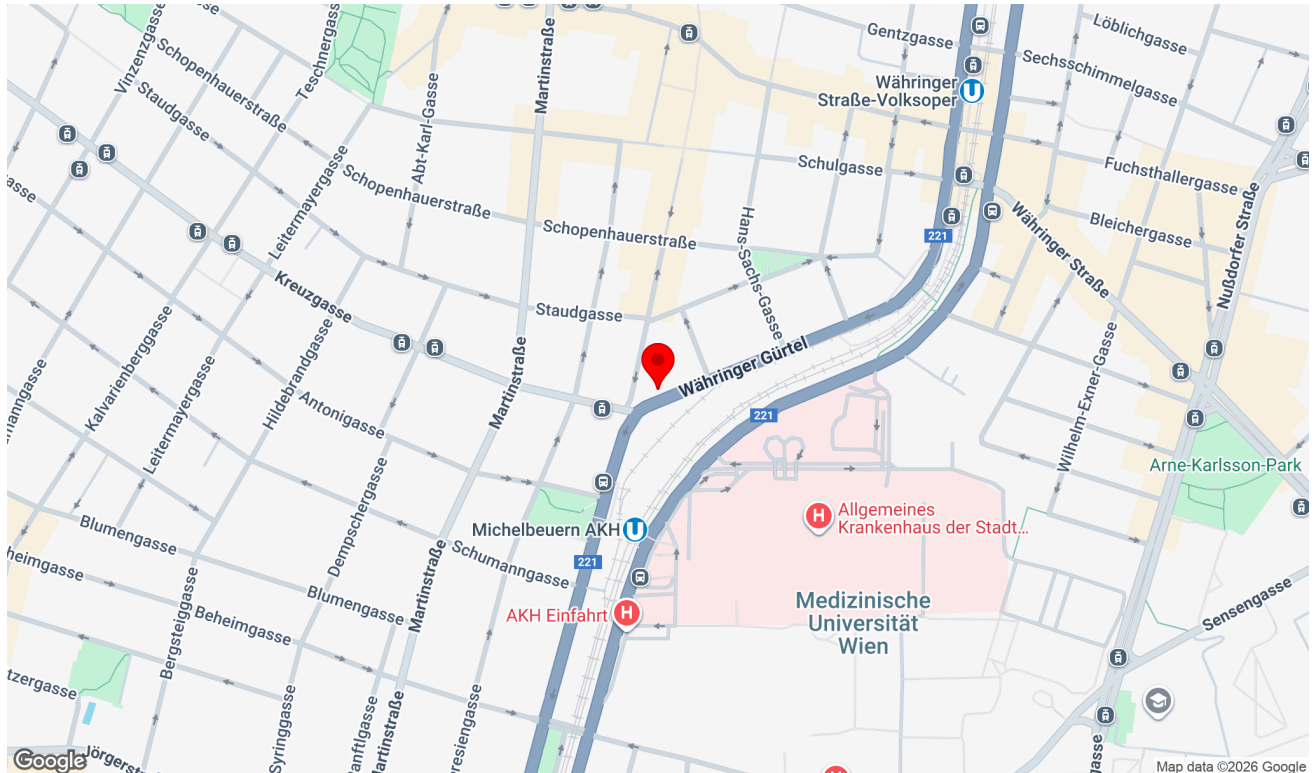






## Lage

Währinger Gürtel 45/6, 1180 Wien



## Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

### Gesundheit

Arzt	100 m
Apotheke	100 m
Klinik	125 m
Krankenhaus	275 m

### Nahversorgung

Supermarkt	200 m
Bäckerei	75 m
Einkaufszentrum	1.000 m

### Verkehr

Bus	75 m
U-Bahn	100 m
Straßenbahn	75 m
Bahnhof	125 m
Autobahnanschluss	2.375 m

### Kinder & Schulen

Schule	250 m
Kindergarten	325 m
Universität	600 m
Höhere Schule	575 m

### Sonstige

Geldautomat	250 m
Bank	225 m
Post	250 m
Polizei	275 m

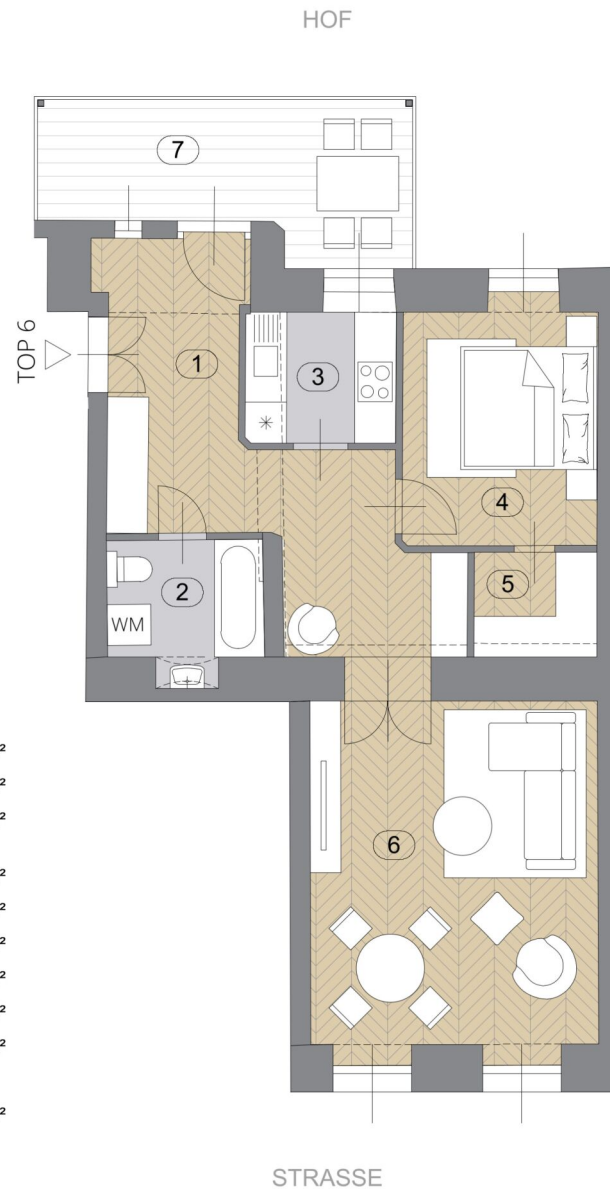
Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

## Pläne

### Top 6 Währinger Gürtel 45 1180 Wien

1. Obergeschoss

Wohnfläche	58,02 m <sup>2</sup>
Balkon	11,09 m <sup>2</sup>
Einlagerungsraum	3,65 m <sup>2</sup>
1 Vorraum	16,11 m <sup>2</sup>
2 Bad/WC	3,86 m <sup>2</sup>
3 Küche	4,24 m <sup>2</sup>
4 Zimmer	9,80 m <sup>2</sup>
5 Abstellraum	2,76 m <sup>2</sup>
6 Wohnzimmer	21,25 m <sup>2</sup>
7 Balkon	11,09 m <sup>2</sup>



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