

1140 Wien | Wohnung | Objektnummer: 55713

## Nähe Hütteldorferstraße und U3 | Gartennutzung | Erdgeschoss | Schmelz und Meiselmarkt



Ihr Ansprechpartner

**Maximilian Michael Zillner, MBA**

Immobilienmakler

+43 676 / 68 30 879

[maximilian.zillner@riwog.at](mailto:maximilian.zillner@riwog.at)

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

## Nähe Hütteldorferstraße und U3 | Gartennutzung | Erdgeschoss | Schmelz und Meiselmarkt



### **3,5 Zimmer im Erdgeschoss - Wohnküche - Garten im Innenhof vorhanden - renovierungsbedürftig - ruhige Seitengasse**

#### Hard-Facts:

3,5 Zimmer mit Wohnküche

ca. 80m<sup>2</sup> Wohnfläche

Erdgeschosswohnung

Badezimmer Badewanne und WC

Garten im Innenhof zur Mitbenützung

Kellerabteil vorhanden

Ausrichtung: NO / SW

Anbindung: U3 Johnstraße / Hütteldorfer Straße, S45 Breitensee, U6 Burggasse Stadthalle, Straßenbahnlinie 49, Buslinien 10a und 12a

Umgebung: Schmelz, Meiselmarkt, Stadthalle, Neubaugürtel,

Bezug: nach Rücksprache

#### Wohnung:

Die Wohnung teilt sich wie folgt auf: Wohnraum mit Küchenzeile, Zimmer 1, Zimmer 2, begehbare Stauraum, Badezimmer, Kellerabteil

Der Garten im Innenhof kann mitbenutzt werden.

Die Küche verfügt über folgende Ausstattung: Ofen, Herd, Dunstabzug, Mikrowelle, Geschirrspüler, Spüle, Einbauschränke

Das Badezimmer ist mit einem Waschbecken, einer Badewanne und einem WC ausgestattet.

Beheizt wird die Wohnung mittels Gas-Etagenheizung.

Im Zuge des geplanten Dachgeschossausbaus (voraussichtlich ab 2025) soll auch ein Personenaufzug eingebaut werden.

#### Kosten:

Kaufpreis = 275.000 Euro

Betriebskosten = 261,18 Euro inkl USt

Rücklage = 94,66 Euro

#### **Haben wir Ihr Interesse geweckt ?**

#### **Dann vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin.**

Alle Angaben haben wir vom Eigentümer erhalten. Diese sind daher ohne Gewähr.

#### **Besuchen sie auch unsere Homepage [WWW.RIWOG.AT](http://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.

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. 80,02 m <sup>2</sup>	Nutzungsart:	Wohnen
Nutzfläche:	ca. 81,79 m <sup>2</sup>	Schlüsselfertig:	Ja
Kellerfläche:	ca. 1,77 m <sup>2</sup>	Beziehbar:	nach Rücksprache
		Eigentumsform:	Wohnungseigentum
Etage:	EG	Mobiliar:	Küche, Bad
Zimmer:	3,5	Heizung:	Etagenheizung
Bäder:	1		
WCs:	1	Lagebewertung:	gut
Keller:	1	Lärmpegel:	geringe Beeinträchtigung
		Erschließung:	vollerschlossen
		Bauart:	Altbau
		Zustand:	renovierungsbedürftig
		Baujahr:	1900

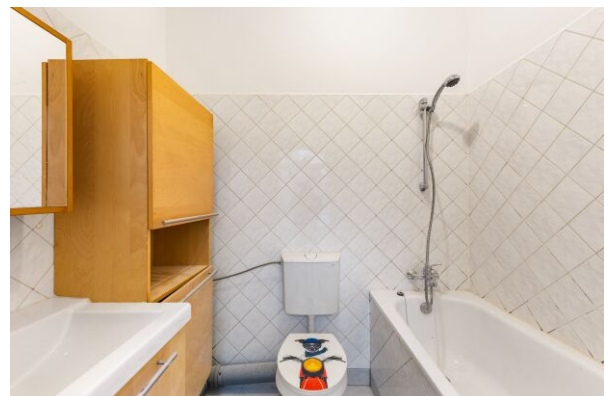
## Ausstattung

Ausbaustufe:	Schlüsselfertig mit Keller	Fenster:	Öffenbare Fenster
Boden:	Fliesen, Laminat	Bad:	Badewanne, Bad mit WC
Befeuerung:	Gas	Küche:	Wohnküche / offene Küche
Ausblick:	Stadtblick		
Räume:	WG geeignet	Extras:	U-Bahn-Nähe, Gartennutzung

## Preisinformationen

Kaufpreis:	275.000,00 €	Reparaturrücklage:	64.250,00 € per 05.12.2025
Kaufpreis pro m <sup>2</sup> :	3.436,64 €		
Betriebskosten:	261,18 €	Grundbucheintragungsgebühr:	1,1 %
Reparaturrücklage:	94,66 €	Grunderwerbsteuer:	3,5 %
Sonstiges:	2,16 €	Provision:	3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.
Monatliche Gesamtbelastung:	358,00 €		

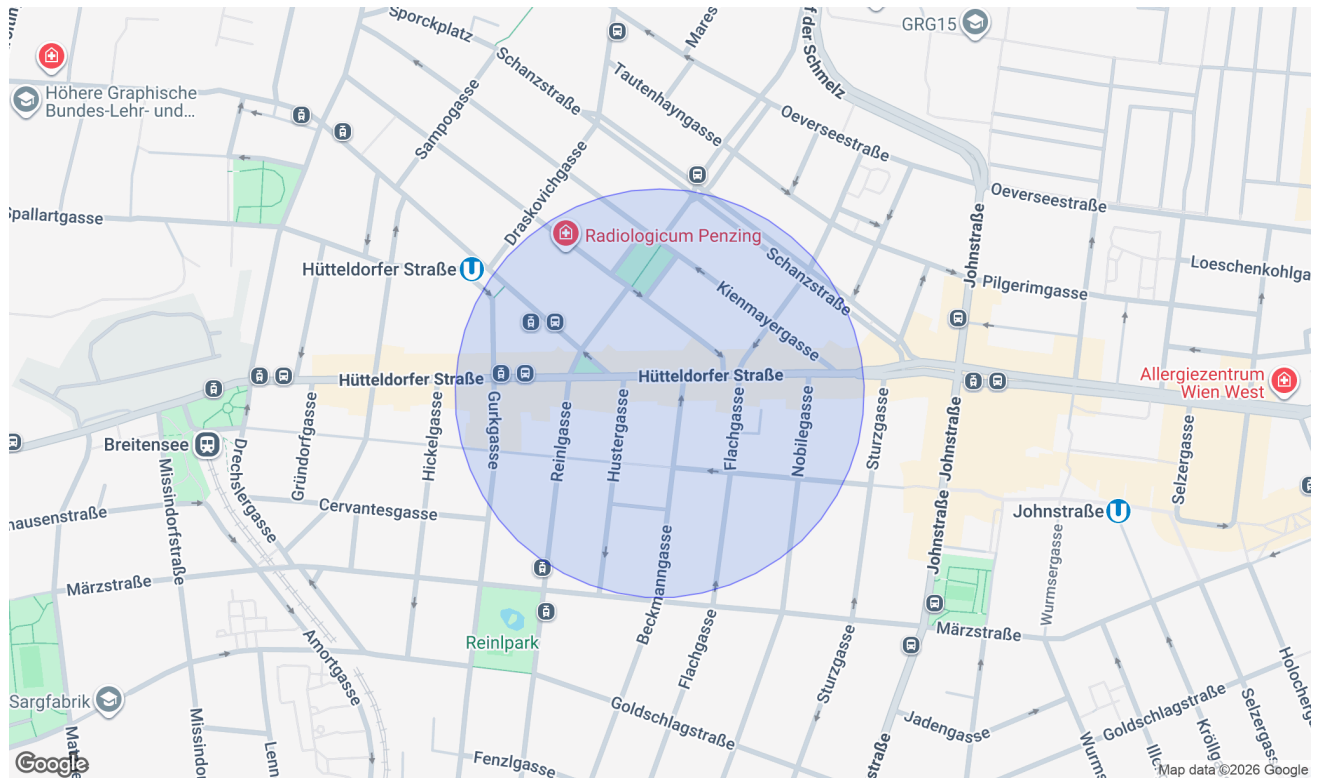
## Weitere Fotos





## Lage

1140 Wien



## Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

### Gesundheit

Arzt	500 m
Apotheke	500 m
Klinik	1.000 m
Krankenhaus	2.000 m

### Nahversorgung

Supermarkt	500 m
Bäckerei	500 m
Einkaufszentrum	500 m

### Verkehr

Bus	500 m
U-Bahn	500 m
Straßenbahn	500 m
Bahnhof	500 m
Autobahnanschluss	5.000 m

### Kinder & Schulen

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

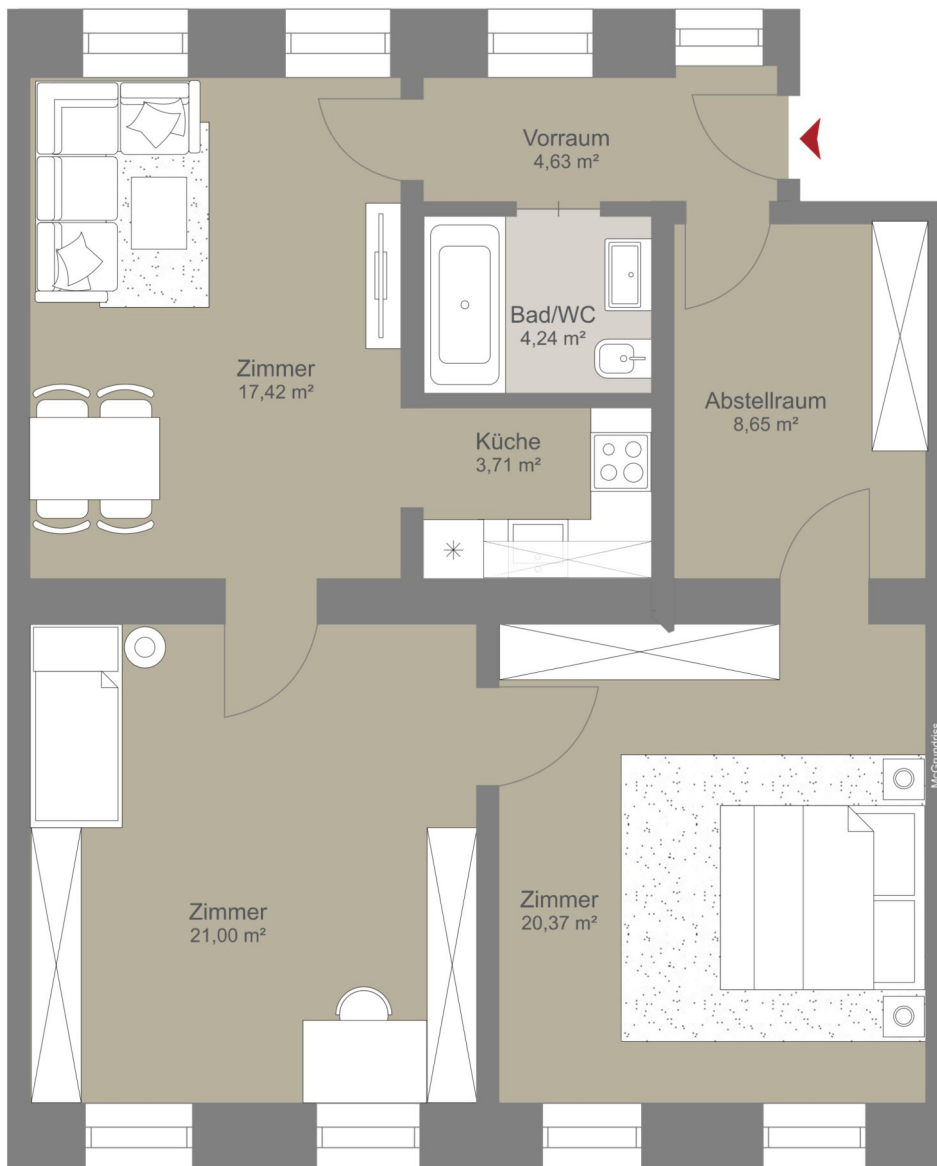
### Sonstige

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

## Pläne

### RIWOG



Erdgeschoss

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