1140 Wien | Wohnung | Objektnummer: 55713

Nähe Schmelz und Meiselmarkt - U3 I Gartennutzung I Ruhelage I Erdgeschoss I bei der Hütteldorfer Straße





Ihr Ansprechpartner

Maximilian Michael Zillner, MBA

Immobilienmakler

+43 676 / 68 30 879

maximilian.zillner@riwog.at

www.riwog.at

Nähe Schmelz und Meiselmarkt - U3 I Gartennutzung I Ruhelage I Erdgeschoss I bei der Hütteldorfer Straße





<u>3,5 Zimmer im Erdgeschoss - Wohnküche - Garten im Innenhof vorhanden - renovierungsbedürftig - ruhige Seitengasse</u>

<u>Hard-Facts:</u>

3 Zimmer mit Wohnküche

ca. 80m2 Wohnfläche

Erdgeschosswohnung

großzügiger Schrankraum

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, begehbarer 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 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.

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 m²
Nutzfläche:	ca. 81,79 m²
Kellerfläche:	ca. 1,77 m²
Etage:	EG
Zimmer:	3
Bäder:	1
WCs:	1
Keller:	1

Nutzungsart:	Wohnen
Schlüsselfertig:	Ja
Beziehbar:	nach Rücksprache
Eigentumsform:	Wohnungseigentum
Mobiliar:	Küche, Bad
Heizung:	Etagenheizung
Lagebewertung:	gut
Lärmpegel:	geringe Beeinträchtigung
Erschließung:	vollerschlossen
Bauart:	Altbau
Zustand:	renovierungsbedürftig
Baujahr:	1900

Ausstattung

Ausbaustufe:	Schlüsselfertig mit Keller
Boden:	Fliesen, Laminat
Befeuerung:	Gas
Ausblick:	Stadtblick
Räume:	WG geeignet

Fenster:	Öffenbare Fenster
Bad:	Badewanne, Bad mit WC
Küche:	Wohnküche / offene Küche
Extras:	U-Bahn-Nähe, Gartennutzung

Preisinformationen

Kaufpreis:	275.000,00 €
Kaufpreis pro m²:	3.436,64 €
Betriebskosten:	261,18 €
Reparaturrücklage:	94,66 €
Sonstiges:	2,16 €
Monatliche Gesamtbelastung:	358,00 €

Reparaturrücklage:	64.250,00 € per 05.12.2025
Grundbucheintragungsgebühr:	1,1 %
Grunderwerbsteuer:	3,5 %
Provision:	3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Weitere Fotos

















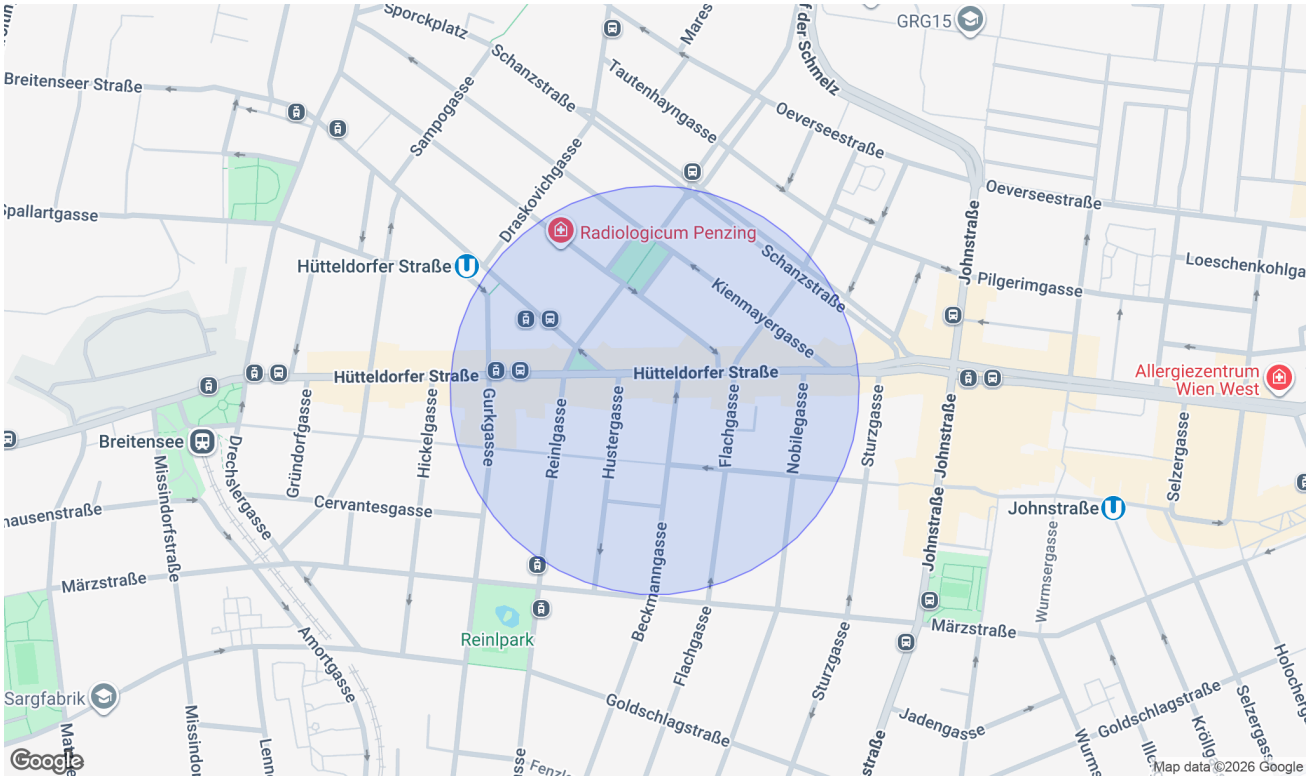




RIWOG Real Estate Management GmbH
Börsegasse 12, 1010 Wien
Mail: office@riwog.at
Web: www.riwog.at
Tel.: +43 1 512 88 89
UID: ATU 64547048
FN: 318868 z
HG Wien
IBAN: AT09 2011 1842 6407 7900
BIC: GIBAATWWXXX

Lage

1140 Wien



Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

Gesundheit

Arzt	500 m
Apotheke	500 m
Klinik	500 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

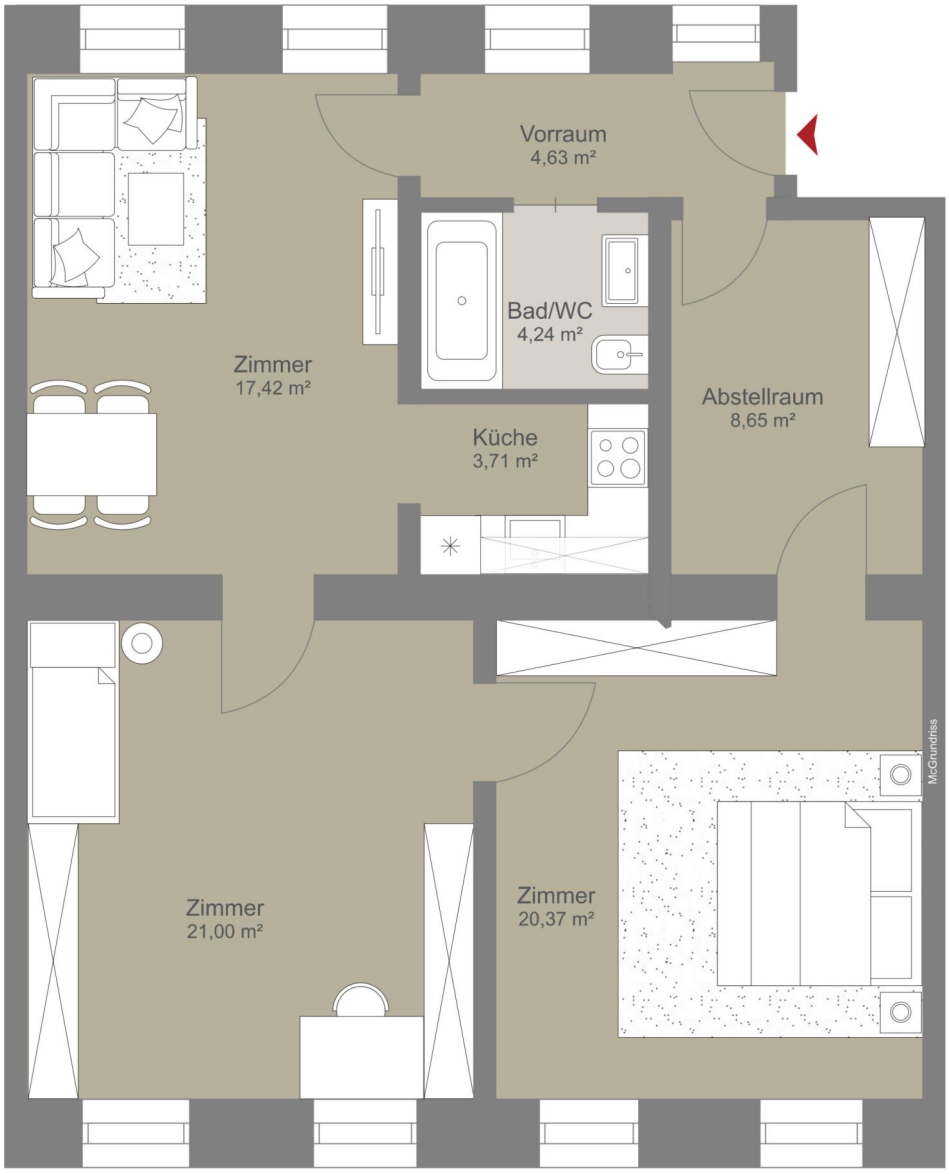
Schule	500 m
Kindergarten	500 m
Universität	1.000 m
Höhere Schule	1.000 m

Sonstige

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Pläne



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