Buchengasse 170/22, 1100 Wien | Wohnung | Objektnummer: 55826

Südwestseitige Altbauwohnung mit baubewilligtem Balkon | Inkl. Küchenzeile | 3.OG | Nähe Matzleinsdorfer Platz (S-Bahn-Station und künftig U2-Station)





Ihr Ansprechpartner

Maximilian Michael Zillner, MBA

Immobilienmakler

+43 676 / 68 30 879

maximilian.zillner@riwog.at

www.riwog.at

Südwestseitige Altbauwohnung mit baubewilligtem Balkon | Inkl. Küchenzeile | 3.OG | Nähe Matzleinsdorfer Platz (S-Bahn-Station und künftig U2-Station)





Lage

Matzleinsdorfer Platz (künftig U2) | Alois-Greb-Park | Martin-Luther-King-Park

Zum **Verkauf** gelangen **11 Wohnungen** und **1 Werkstatt** in einer **gepflegten Altbauliegenschaft** mit **thermisch sanierter Straßenfassade**. Die **Liegenschaft gliedert** sich in **ein Erdgeschoss und drei Obergeschosse**, wobei **Einheiten in jedem Geschoss zur Verfügung** stehen. Der **Großteil der Einheiten** befindet sich in **sanierungsbedürftigem Zustand** und **bietet somit Freiraum, diese nach den eigenen Wünschen zu sanieren bzw. zu gestalten**. **Zwei Einheiten im 3.OG** wurden **aufgefrischt und sind bezugsfertig inkl. Einbauküchen**. Die **Liegenschaft verfügt über einen bewilligten Dachgeschossausbau**, wobei der **künftige DG-Errichter u.a. zur Errichtung eines Personenaufzugs, zur Renovierung der Allgemeinflächen und zum Streichen der Fassade verpflichtet** ist. **Im Zuge der Einreichung des Dachgeschossausbaus** wurden **auch hofseitig Balkone bei Bestandseinheiten eingereicht und bewilligt**, welche bei den **jeweiligen Einheiten auf eigene Kosten** errichtet werden können.

Die **Lage überzeugt** mit einer **sehr guten Infrastruktur. Diverse Geschäfte** des **täglichen Bedarfs** befinden sich **in unmittelbarer Umgebung** und der **Viktor-Adler-Markt** ist mit dem **Rad in nur ca. 6 Minuten** erreichbar. Für eine **gute öffentliche Anbindung** sorgen **mehrere Bus- und Straßenbahnstationen** und der **nahegelegene Matzleinsdorfer Platz (S-Bahn-Station und künftig U2-Station).** Der **fußläufig erreichbare Alois-Greb-Park und der Martin-Luther-King-Park** laden zu einer **kurzen Auszeit vom stressigen Alltag ein.**

HIGHLIGHTS

- **11 Wohnungen** und **1 Werkstatt**
- **Größen** von **ca. 21 bis 213 m²**

- **9 sanierungsbedürftige Einheiten** (verteilt auf alle Regelgeschosse)
- **2 aufgefrischte bezugsfertige Wohnungen inkl. Einbauküchen** im **3.OG**
- **Teils mit bewilligten Balkonen (können auf eigene Kosten errichtet werden)**
- **Gepflegtes Haus** mit **thermisch sanierter Straßenfassade**
- **Alois-Greb-Park & Martin-Luther-King-Park schnell fußläufig erreichbar**
- **Nähe Matzleinsdorfer Platz (S-Bahn-Station und künftig U2-Station)**
- **Mehrere Supermärkte in unmittelbarer Nähe**
- **ca. 6 Minuten mit dem Rad zum Viktor-Adler-Markt**

INFOS ZUR WOHNUNG

- **WOHNFLÄCHE:** ca. 49,6 m²
- **BALKON:** ca. 8,3 m² baubewilligt - noch nicht errichtet (kann auf eigene Kosten errichtet werden)
- **ZIMMER:** 2
- **AUSRICHTUNG:** Südwest (Buchengasse) / Nordost (Innenhof)
- **GESCHOSS:** 3.OG (derzeit noch ohne Lift)

Kaufpreis: € 189.000,00

Betriebskosten: € 119,52 inkl. 10% USt. p.M. derzeit (noch exkl. Rücklage und Lift-BKs)

Provision: 3% vom Kaufpreis zzgl. 20% USt.

Vertragserrichtung: RA Mag. Alexander Engel - 1010, Fichtegasse 2a (1,5% vom Kaufpreis zzgl. 20% Ust. zzgl. Barauslagen zzgl. Beglaubigungskosten)

Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin! Ich freue mich auf Ihre Anfrage!

Besuchen Sie auch unsere Homepage unter www.RIWOG.at mit zahlreichen aktuellen TOP-Objekten!

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. 49,6 m²
Balkonfläche:	ca. 8,32 m²
Etage:	3. Etage
Zimmer:	2
Bäder:	1
WCs:	1
Balkone:	1

Nutzungsart:	Wohnen
Beziehbar:	nach Vereinbarung
Eigentumsform:	Wohnungseigentum geplant
Mobiliar:	Küche, Bad
Heizung:	Etagenheizung
Lärmpegel:	geringe Beeinträchtigung
Erschließung:	vollerschlossen
Bauart:	Altbau
Zustand:	gepflegt
Baujahr:	1860
Ausrichtung:	Südwesten
Energieausweis:	
Gültig bis:	26.04.2033
HWB:	D 92 kWh/m²a
fGEE:	C 1,44

Ausstattung

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

Balkon:	Nordostbalkon / -terrasse
Fenster:	Öffenbare Fenster, Doppel- / Mehrfachverglasung, Kunststofffenster
Bad:	Badewanne, Bad mit WC
Küche:	Einbauküche

Preisinformationen

Kaufpreis:	189.000,00 €
Betriebskosten:	108,65 €
Umsatzsteuer:	10,87 €
Monatliche Gesamtbelastung:	119,52 €

Grundbucheintragungsgebühr:	1,1 %
Grunderwerbsteuer:	3,5 %
Vertragserrichtungskosten:	RA Mag. Alexander Engel - 1010, Fichtegasse 2a | 1,5% vom Kaufpreis zzgl. 20% Ust. zzgl. Barauslagen zzgl. Beglaubigungskosten
Provision:	6.804,00 € inkl. 20% USt.

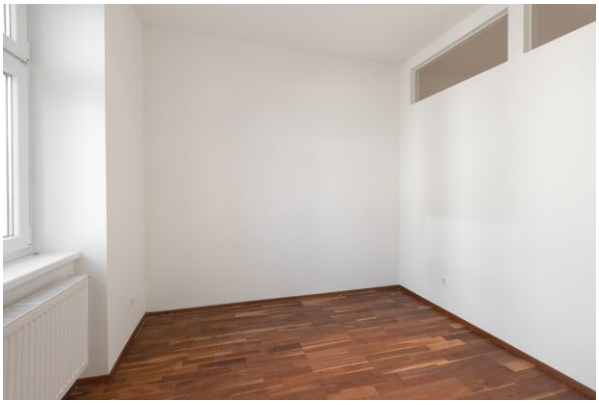
Weitere Fotos









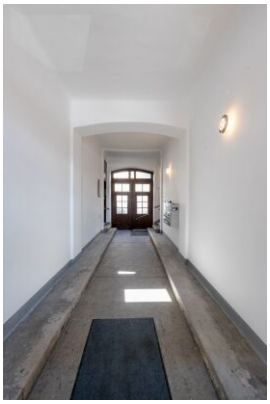










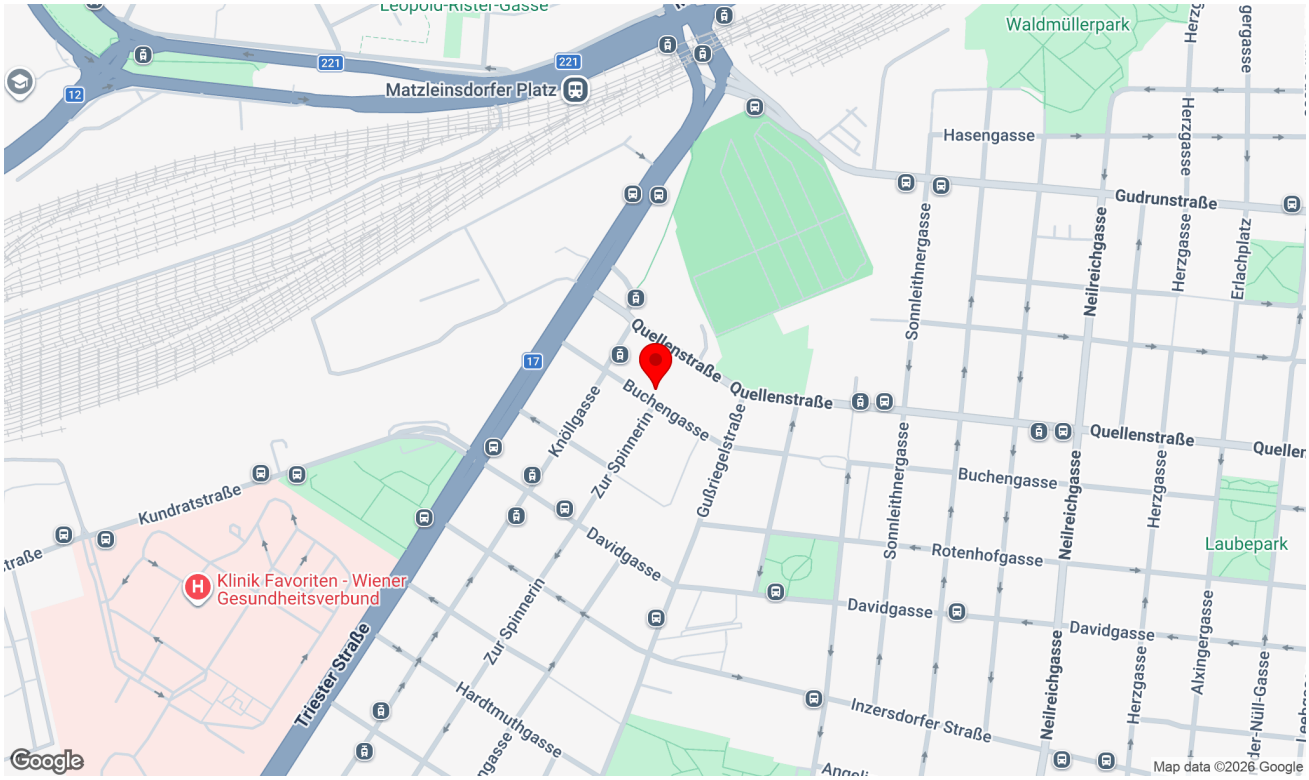




RIWOG Real Estate Management GmbH
Börsegasse 12, 1010 Wien
Mail: office@riwog.at
Web: www.riwog.at
Tel.: +43 1 512 88 89
UID: ATU 64547048
FN: 318868 z
HG Wien
IBAN: AT09 2011 1842 6407 7900
BIC: GIBAATWWXXX

Lage

Buchengasse 170/22, 1100 Wien



Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

Gesundheit

Arzt	100 m
Apotheke	225 m
Klinik	425 m
Krankenhaus	675 m

Nahversorgung

Supermarkt	75 m
Bäckerei	275 m
Einkaufszentrum	1.450 m

Verkehr

Bus	75 m
U-Bahn	425 m
Straßenbahn	75 m
Bahnhof	375 m
Autobahnanschluss	2.450 m

Kinder & Schulen

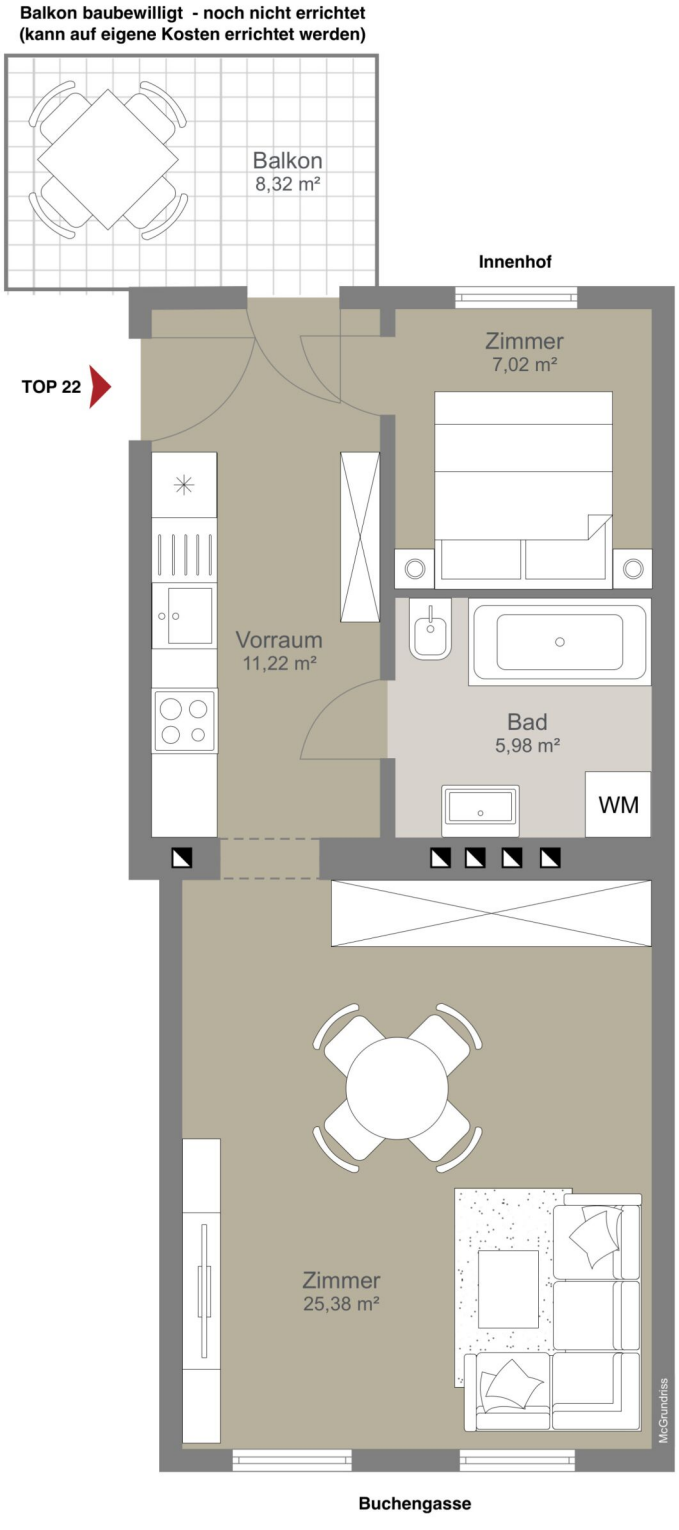
Schule	250 m
Kindergarten	75 m
Universität	1.250 m
Höhere Schule	1.350 m

Sonstige

Geldautomat	425 m
Bank	425 m
Post	450 m
Polizei	850 m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Pläne



unverbindlicher Verkaufsplan

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