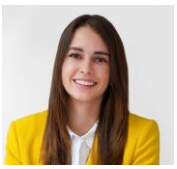
Währinger Gürtel 45/11, 1180 Wien | Wohnung | Objektnummer: 55902

# SELTENHEIT II ALTBAUWOHNNG MIT 103m² EIGENGARTEN UND GARTENHÜTTE II 2 ZIMMER II 3. OG MIT LIFT II AIRBNB oder SELBST EINZIEHEN II NÄHE U6/AKH/VOLKSOPER/WUK






Ihre Ansprechpartnerin

**Nina Wallner, MSc.**

Immobilienmaklerin

+43 676 88 400 19 17

nina.wallner@riwog.at

www.riwog.at

# SELTENHEIT II ALTBAUWOHNNG MIT 103m² EIGENGARTEN UND GARTENHÜTTE II 2 ZIMMER II 3. OG MIT LIFT II AIRBNB oder SELBST EINZIEHEN 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 Engelmann, 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 begrüntem Innenhof** stehen aktuell noch 7 Wohnungen und 1 Lager 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.** Die Wohnungen **Top 6, 9, 12** sind mit einem komplett neuen ca. **11m² großen hofseitigem Balkon** ausgestattet und verfügen auch ein hofseitiges Schlafzimmer und die Wohnungen **Top 5, 8, 11** verfügen über einen ausschließlich der Wohnung zugeordneten **Eigengarten im großen Innenhof** der Liegenschaft. Die **Gartenflächen** sind über das Stiegenhaus im Erdgeschoß erreichbar und variiren **von ca. 52 m² bis ca. 103m²**. 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. Auf Kundenwunsch kann die Umwidmung für die dauerhafte Verwendung zur Kurzzeitvermietung für jede Einheit im Einzelfall noch geprüft und bei Möglichkeit durchgeführt werden.**

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

Diese sehr gut aufgeteilte **Altbau 2 Zimmer** Wohnung mit **Eigengarten mit Gartenhütte im Innenhof** wurde liebevoll eingerichtet und gelangt ab sofort zum Verkauf.

Die **lichtdurchflutete Wohnung** befindet sich im 2. Stock mit Lift. Wohnzimmer mit Auszieh-Couch, Einzelbett und Essplatz, **separates Schlafzimmer**, eine **separate feine Gang-Küche mit Küchenzeile** und Geräten 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. Der entzückende Eigengarten mit eigenem Gartenhaus befindet sich im Innenhof des Hauses und ist nicht direkt von der Wohnung begehbar. Dafür lässt es sich im parkähnlichem Innenhof wunderbar entspannen und der ca. 103m² große Eigengarten bietet eine unglaubliche Vielzahl an Gestaltungsmöglichkeiten.

**INFOS ZUR WOHNUNG**

- **WOHNNUTZFLÄCHE:** ca. 44,73 m²
- **ZIMMER:** 2
- **EIGENGARTEN:** ca. 103,15 m²
- **GARTENHÜTTE:** ca. 21,44 m²
- **KELLERABTEIL:** ca. 2,99 m²
- **GESCHOSS:** 3. Stock mit Lift

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

**HIGHLIGHTS:**

- Eigengarten mit Gartenhütte - Seltenheit !
- Toller begrünter parkähnlicher Innenhof
- U6 Michelbeuern AKH nur 100 Meter entfernt
- Guter Grundriss
- Außenbeschattung mit Raffstores - Straßenseite
- Kurzzeitvermietung - Airbnb - möglich
- Küchenzeile mit Geräten
- Sofort bezugsfertig - komplett möbliert
- Badewanne

## Kaufpreis € 289.000,-

**Betriebskosten inkl. Rücklage: € 207,99**

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

**Vertragserrichterin 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 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. 44,73 m² |
| Gartenfläche: | ca. 103,15 m² |
| Kellerfläche: | ca. 2,99 m² |
| Etage: | 3. Etage |
| Zimmer: | 2 |
| Bäder: | 1 |
| WCs: | 1 |
| Gärten: | 1 |
| Keller: | 1 |

| | |
|---|---|
| Nutzungsart: | Wohnen, Gewerbe, Anlage |
| Beziehbar: | nach Vereinbarung |
| Eigentumsform: | Wohnungseigentum geplant |
| Mobiliar: | möbliert |
| Heizung: | Etagenheizung |
| Lagebewertung: | gut |
| Lärmpegel: | Beeinträchtigung gegeben |
| Bauart: | Altbau |
| Zustand: | gepflegt |
| Baujahr: | 1883 |
| Ausrichtung: | Südosten |
| Energieausweis: | |
| Gültig bis: | 21.08.2034 |
| HWB: | D 106,6 kWh/m²a |
| fGEE: | D 1,88 |

# Ausstattung

| | |
|---|---|
| Boden: | Fliesen, Laminat, Parkett |
| Fahrstuhl: | Personenaufzug |
| Befeuerung: | Gas |
| Ausblick: | Stadtblick |
| Fenster: | Außenliegender Sonnenschutz, Doppel- / Mehrfachverglasung, Kunststofffenster |

| | |
|---|---|
| WCs: | Toilette |
| Bad: | Badewanne, Bad mit WC |
| Küche: | Einbauküche |
| Extras: | U-Bahn-Nähe, Gartennutzung |

# Preisinformationen

| | |
|---|---|
| Kaufpreis: | 289.000,00 € |
| Betriebskosten: | 143,14 € |
| Reparaturrücklage: | 50,54 € |
| Umsatzsteuer: | 14,31 € |
| Monatliche Gesamtbelastung: | 207,99 € |

| | |
|---|---|
| Grundbucheintragungsgebühr: | 1,1 % |
| Grunderwerbsteuer: | 3,5 % |
| Vertragserrichtungskosten: | Frau Mag. Alina Regal, Kosten: 1,5% zzgl. Ust und Barauslagen vom Kaufpreis, + 0,25% bei Fremdfinanzierung |
| Provision: | 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt. |

# Weitere Fotos



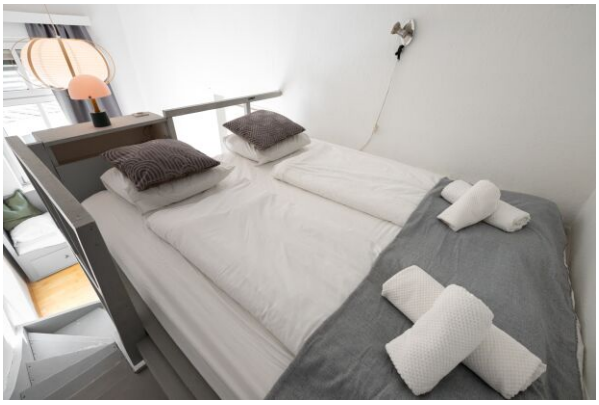










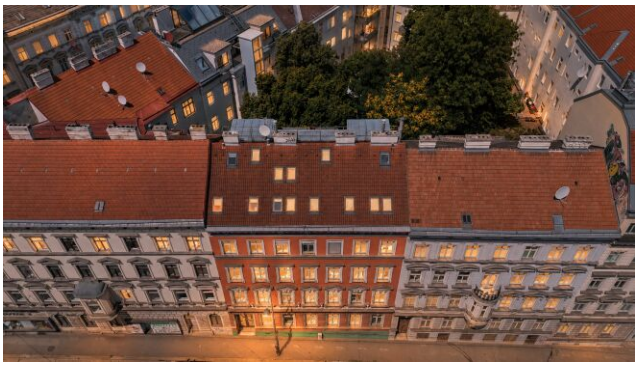






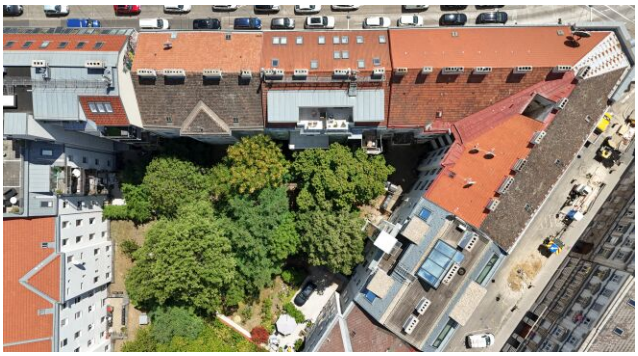






RIWOG Real Estate Management GmbH
Börsegasse 12, 1010 Wien
Mail: office@riwog.at
Web: www.riwog.at
Tel.: +43 1 512 88 89
UID: ATU 64547048
FN: 318868 z
HG Wien
IBAN: AT09 2011 1842 6407 7900
BIC: GIBAATWWXXX





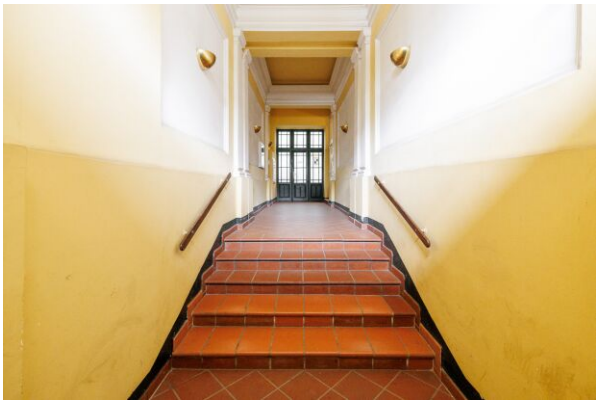








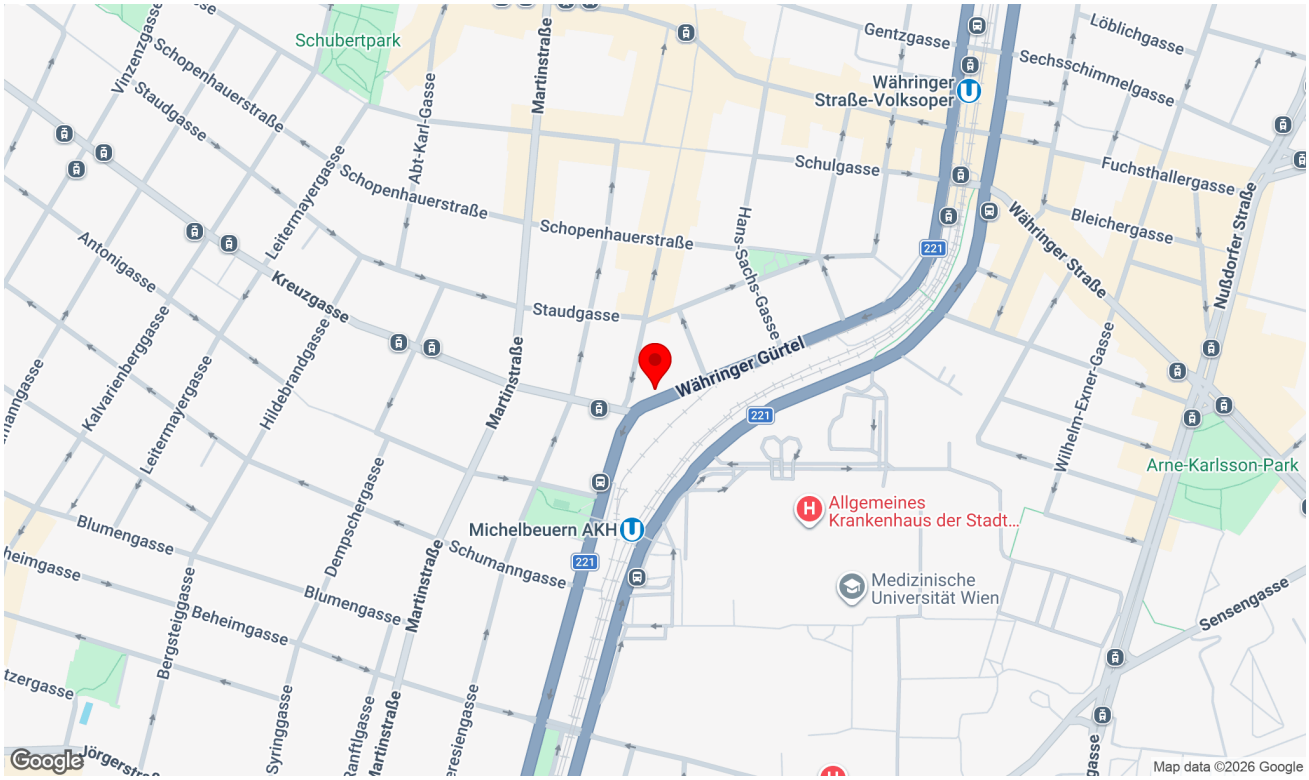
RIWOG Real Estate Management GmbH
Börsegasse 12, 1010 Wien
Mail: office@riwog.at
Web: www.riwog.at
Tel.: +43 1 512 88 89
UID: ATU 64547048
FN: 318868 z
HG Wien
IBAN: AT09 2011 1842 6407 7900
BIC: GIBAATWWXXX



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

Währinger Gürtel 45/11, 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

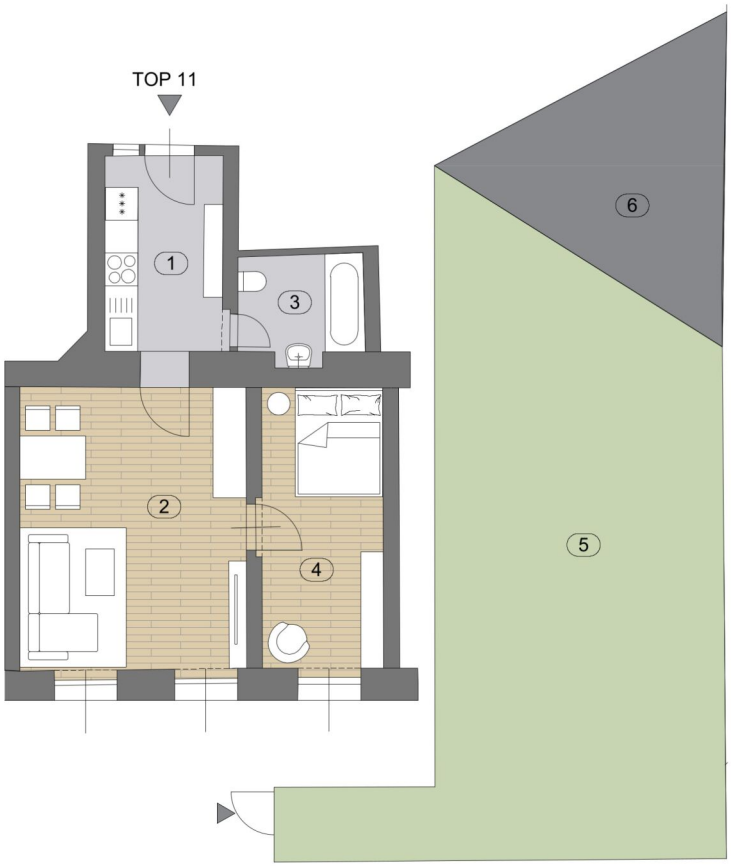
# Pläne

## Top 11

Währinger Gürtel 45
1180 Wien

3. Obergeschoss

| | | |
|---|---|---|
| Wohnfläche | | 44,73 m² |
| Garten | | 103,15 m² |
| Einlagerungsraum | | 2,99 m² |
| 1 | Vorraum/Küche | 7,72 m² |
| 2 | Wohnen | 21,49 m² |
| 3 | Bad/WC | 4,10 m² |
| 4 | Zimmer | 11,42 m² |
| 5 | Garten | 103,15 m² |
| 6 | Gartenhütte | 21,44 m² |



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