

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

## **2 ZIMMER ALTBAUWOHNUNG mit ca. 103m<sup>2</sup> EIGENGARTEN und GARTENHÜTTE II 3. OG MIT LIFT II AIRBNB oder SELBST EINZIEHEN 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

## 2 ZIMMER ALTBAUWOHNUNG mit ca. 103m<sup>2</sup> EIGENGARTEN und GARTENHÜTTE 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 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 Großteil 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 sehr gut aufgeteilte **Altbau 2 Zimmer** Wohnung mit **Eigengarten mit Gartenhütte im Innenhof** wurde liebevoll eingerichtet und gelangt ab sofort zum Verkauf.

Die **gepflegte Wohnung** befindet sich im 2. Stock mit Lift. Wohnzimmer mit Auszieh-Couch, Einzelbett und Essplatz, **separates Schlafzimmer**, eine **separate feine Gang-Küche mit Küchenseite** 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.

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

## INFOS ZUR WOHNUNG

- **WOHNNUTZFLÄCHE:** ca. 44,73 m<sup>2</sup>
- **ZIMMER:** 2
- **EIGENGARTEN:** ca. 103,15 m<sup>2</sup>
- **GARTENHÜTTE:** ca. 21,44 m<sup>2</sup>
- **KELLERABTEIL:** ca. 2,99 m<sup>2</sup>
- **GESCHOSS:** 3. Stock mit Lift

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

## HIGHLIGHTS:

- Eigengarten mit Gartenhütte
- Toller begrünter Innenhof
- U6 Michelbeuern AKH nur 100 Meter entfernt
- Gepfleger Zustand
- Guter Grundriss
- Kurzzeitvermietung - Airbnb - möglich
- Gang-Küche 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](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. 44,73 m <sup>2</sup>	Nutzungsart:	Wohnen, Gewerbe, Anlage
Gartenfläche:	ca. 103,15 m <sup>2</sup>	Beziehbar:	nach Vereinbarung
Kellerfläche:	ca. 2,99 m <sup>2</sup>	Eigentumsform:	Wohnungseigentum geplant
Etage:	3. Etage	Mobiliar:	möbliert
Zimmer:	2	Heizung:	Etagenheizung
Bäder:	1	Lagebewertung:	gut
WCs:	1	Lärmpegel:	Beeinträchtigung gegeben
Gärten:	1	Bauart:	Altbau
Keller:	1	Zustand:	gepflegt
		Baujahr:	1883
		Ausrichtung:	Südosten
		Energieausweis	
		Gültig bis:	21.08.2034
		HWB:	 106,6 kWh/m <sup>2</sup> a
		fGEE:	 1,88

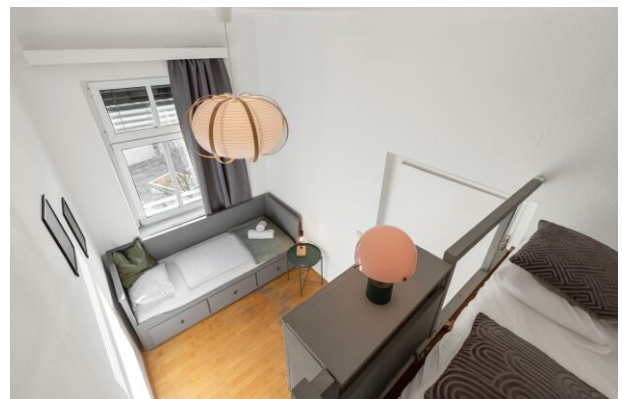
## Ausstattung

Fahrstuhl:	Personenaufzug	Bad:	Badewanne, Bad mit WC
Befeuerung:	Gas	Küche:	Einbauküche
Ausblick:	Stadtblick	Extras:	U-Bahn-Nähe, Gartennutzung
WCs:	Toilette		

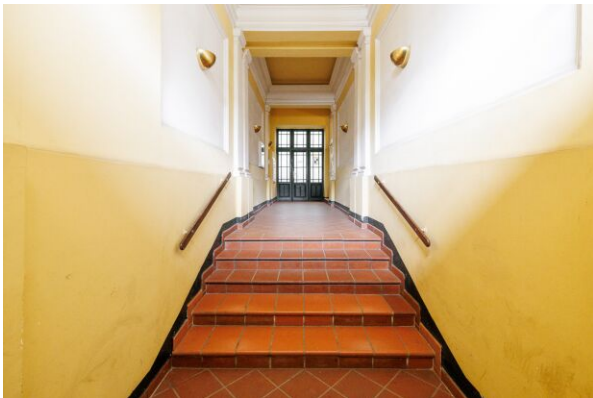
## Preisinformationen

Kaufpreis:	289.000,00 €	Grundbucheintragungsgebühr:	1,1 %
Betriebskosten:	143,14 €	Grunderwerbsteuer:	3,5 %
Reparaturrücklage:	50,54 €	Vertragserrichtungskosten:	Frau Mag. Alina Regal, Kosten: 1,5% zzgl. Ust und Barauslagen vom Kaufpreis, + 0,25% bei Fremdfinanzierung
Umsatzsteuer:	14,31 €	Provision:	3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.
<hr/> Monatliche Gesamtbelastung:	207,99 €		

## Weitere Fotos

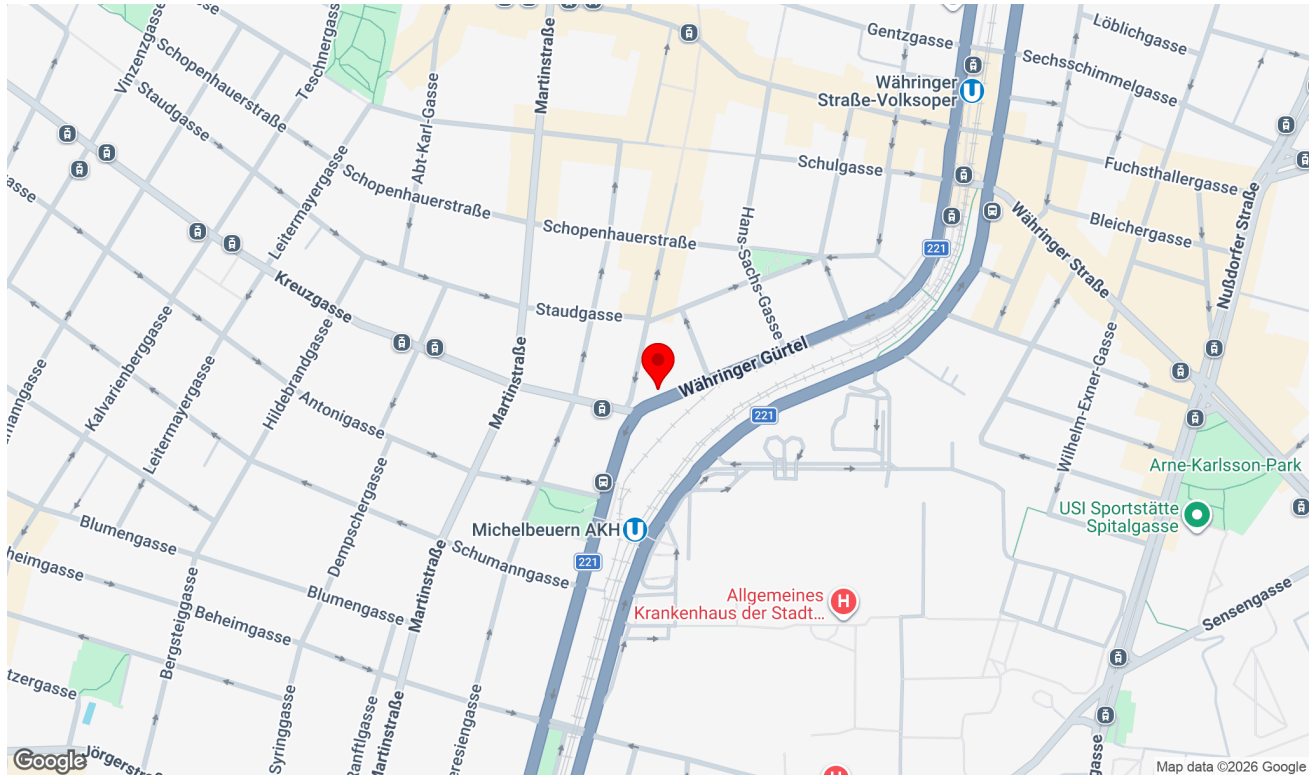






## Lage

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

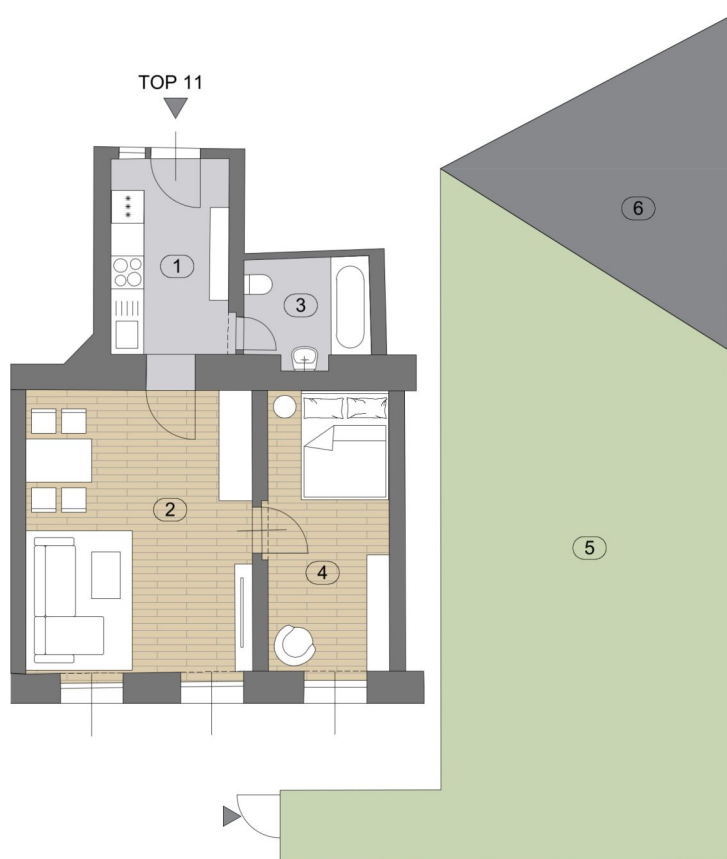
Geldautomat	250 m
Bank	225 m
Post	250 m
Polizei	275 m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

## Pläne

**Top 11**  
 Währinger Gürtel 45  
 1180 Wien  
 3. Obergeschoss

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