

1090 Wien | Wohnung | Objektnummer: 56043

# **Garconniere Nähe Spitalgasse und Altes AKH \*\*\* im 4. Liftstock \*\*\* zwischen Alser Straße und Lazarettgasse**



Ihr Ansprechpartner

**Maximilian Michael Zillner, MBA**

Immobilienmakler

+43 676 / 68 30 879

maximilian.zillner@riwog.at  
www.riwog.at

Garconniere Nähe Spitalgasse und Altes AKH \*\*\* im 4.  
Liftstock \*\*\* zwischen Alser Straße und Lazarettgasse



**Ideale Starterwohnung für StudentInnen II Garconniere mit Vorraum und separater Küche II 4.  
Liftstock II Nähe Campus der Uni Wien und Med Uni Wien**

Ideal für Singels

**Hard-Facts**

1 Zimmer

ca. 24,70m<sup>2</sup> Wohnfläche

zzgl 0,8m<sup>2</sup> Abstellraum neben d Wohnung

4. Liftstock

Küchenzeile im Vorraum vorhanden

Badezimmer mit Dusche und WC

Kunststofffenster mit innenliegendem Sonnenschutz

Gas-Zentralheizung

Fahrradraum und allgemeine Gartenfläche im Innenhof vorhanden

Ausrichtung: Süden

Nähe: Spitalgasse, Lazarettgasse, Mariannengasse, Alser Straße, Nussdorfer Straße, Uni Wien Campus, Med Uni, AKH

Anbindung: U6 Alser Straße, Straßenbahnlinie 5, 33, 44

Bezug: nach Rücksprache

## Wohnung

Die Wohnung liegt im 4. Liftstock und teilt sich wie folgt auf:

Wohnraum, Vorräum, Küchenzeile, Badezimmer, Abstellraum neben der Wohnung

Das Badezimmer verfügt über eine Dusche, ein WC, ein Waschbecken mit Schrank, einem Waschmaschinenanschluss sowie einem Handtuchwärmer

Die Küchenzeile besteht aus Spüle, Kochfeld, Geschirrspüler und Stauraum

Beheizt wird das Objekt mittels Gas-Zentralheizung.

## Kosten-Aufschlüsselung

**Kaufpreis Wohnung = 175.000 EUR**

## laufende Kosten Wohnung

Betriebskosten Whg inkl 10% USt = 74,93 EUR

Betriebskosten Aufzug inkl 10% USt = 16,34 EUR

Rücklage Wohnung = 22,36 EUR

Rücklage Aufzug = 5.20 EUR

Warmwasser inkl 10% USt = 13.81 EUR

Heikosten inkl. 20% USt = 42,41 €/BR

Gebühr HV inkl. 20% USt = 1.30 EUR

**Gesamtkosten = 176,25 EUR**

**Maklergebühr = 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.**

**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. 24,65 m <sup>2</sup>	Nutzungsart:	Wohnen, Anlage
Nutzfläche:	ca. 24,65 m <sup>2</sup>	Schlüsselfertig:	Ja
Etage:	4. Etage / 4	Beziehbar:	nach Rücksprache
Zimmer:	1	Eigentumsform:	Wohnungseigentum
Bäder:	1	Mobiliar:	Küche, Bad
WCs:	1	Heizung:	Zentralheizung
Abstellräume:	1	Lagebewertung:	sehr gut
		Lärmpegel:	Beeinträchtigung gegeben
		Erschließung:	vollerschlossen
		Bauart:	Altbau
		Zustand:	gepflegt
		Ausrichtung:	Süden
		Energieausweis	
		Gültig bis:	06.06.2023
		HWB:	C 81,52 kWh/m <sup>2</sup> a
		fGEE:	C 1,63

## Ausstattung

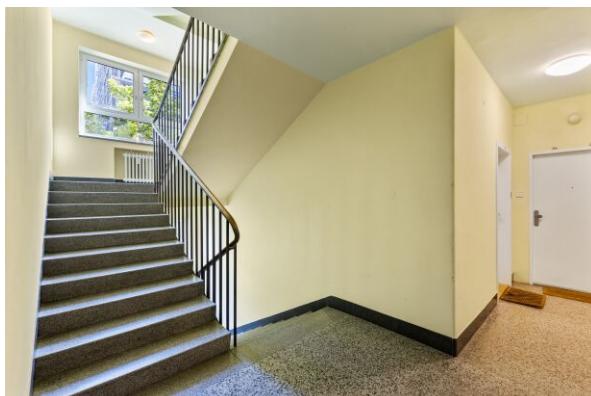
Dachform:	Flachdach	Ausblick:	Stadtblick
Ausbaustufe:	Schlüsselfertig mit Keller	Fenster:	Innenliegender Sonnenschutz, Öffnbare Fenster, Doppel- / Mehrfachverglasung, Kunststofffenster
Boden:	Fliesen, Parkett		
Fahrstuhl:	Personenaufzug		
Befeuerung:	Gas		
Belüftung:	Mechanische Be- und Entlüftung	Bad:	Dusche, Bad mit WC
		Küche:	Einbauküche
		Extras:	U-Bahn-Nähe, Fahrradraum, Abstellraum

## Preisinformationen

Kaufpreis:	175.000,00 €	Grundbucheintragungsgebühr:	1,1 %
Kaufpreis pro m <sup>2</sup> :	7.099,39 €	Grunderwerbsteuer:	3,5 %
Betriebskosten:	74,93 €	Provision:	6.300,00 € inkl. 20% USt.
Reparaturrücklage:	27,56 €		
Sonstiges:	1,00 €		
Liftkosten:	14,85 €		
Umsatzsteuer:	1,69 €		
Monatliche Gesamtbelastung:	120,03 €		

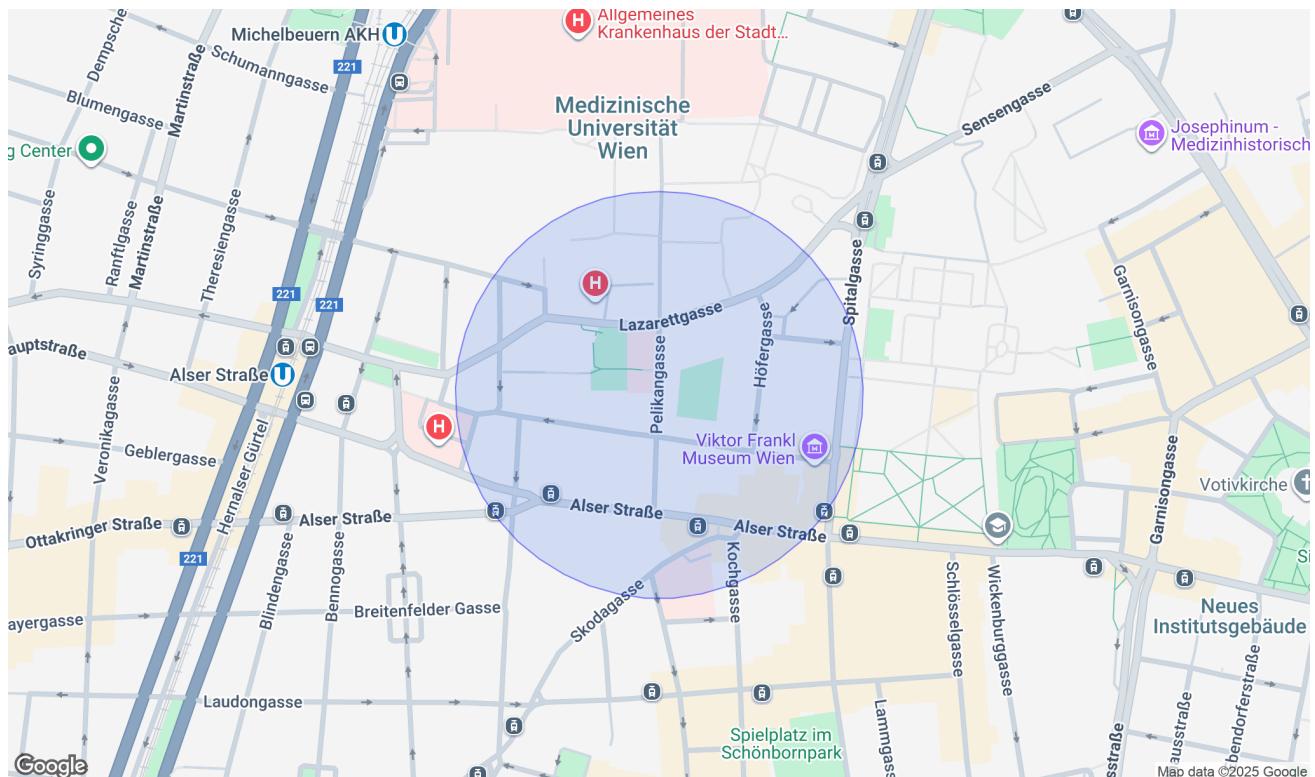
## Weitere Fotos





## Lage

1090 Wien



## Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

### Gesundheit

Arzt	500 m
Apotheke	500 m
Klinik	500 m
Krankenhaus	500 m

### Nahversorgung

Supermarkt	500 m
Bäckerei	500 m
Einkaufszentrum	1.500 m

### Verkehr

Bus	500 m
U-Bahn	500 m
Straßenbahn	500 m
Bahnhof	1.000 m
Autobahnanschluss	3.000 m

### Kinder & Schulen

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

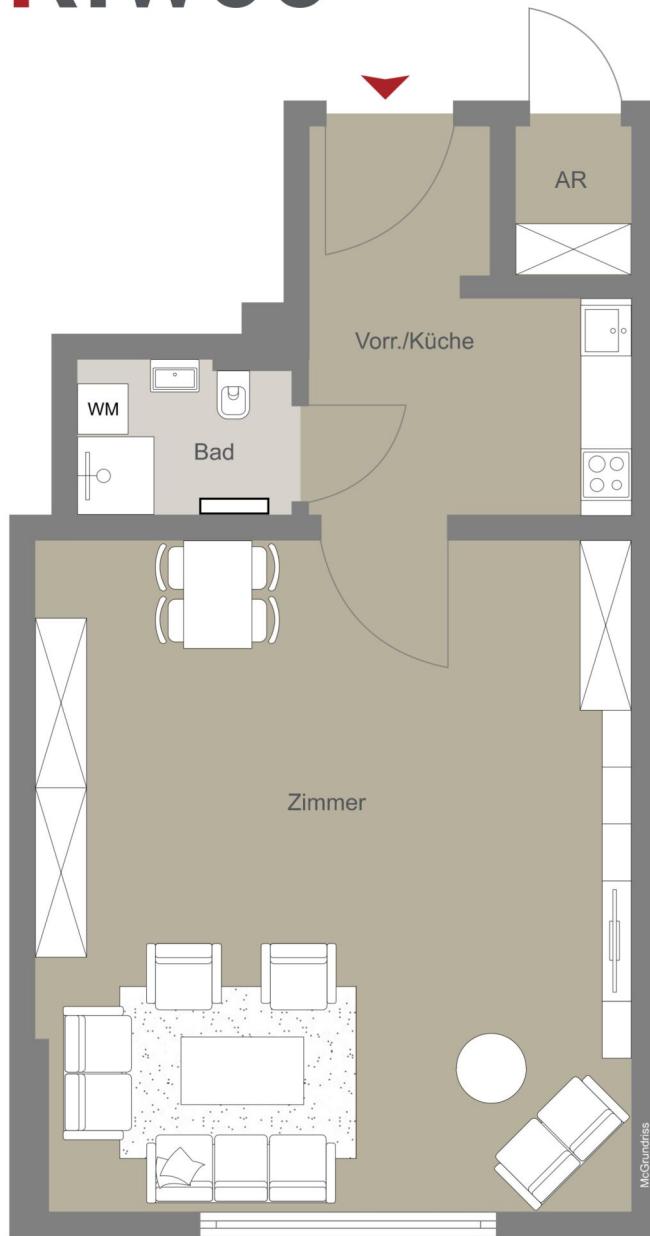
### Sonstige

Geldautomat	500 m
Bank	500 m
Post	1.000 m
Polizei	500 m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

## Pläne

# RIWOG



3. Obergeschoss

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



Alexandra Wallner  
Financial Service

Gewerbliche Vermögensberatung und Vermittlung von Lebens- und Unfallversicherungen in der Form des Versicherungsagent, GISA Zahl: 30459618  
Versicherungsvermittlung in der Form Versicherungsagent gemäß § 137 f. Abs.2 GewO, GISA Zahl: 13722784  
Ungebundene Kreditvermittlung im Sinne von § 136e Abs. 2 GewO