1150 Wien | Wohnung | Objektnummer: 56047

Sanierungsbedürftiger Altbau in imposantem Eckzinshaus | Hofseitiges Schlafzimmer | Nähe Stadthalle, Vogelweidpark, Lugner City





Ihr Ansprechpartner

Learco Andrea Tews, MSc (WU)

Teamleiter | Immobilienmakler

+43 660 / 24 79 331

learco.tews@riwog.at

www.riwog.at

Sanierungsbedürftiger Altbau in imposantem Eckzinshaus | Hofseitiges Schlafzimmer | Nähe Stadthalle, Vogelweidpark, Lugner City





Lage

Stadthalle | Stadthallenbad | Vogelweidpark | Märzpark | Burggasse-Stadthalle (U6)

Zum **Verkauf** gelangt eine **sanierungsbedürftige Altbauwohnung** mit **ca. 50,8 m² Wohnnutzfläche in attraktiver Lage, umgeben von viel Grünflächen, in unmittelbarer Nähe zur Stadthalle und zur Lugner City. Gelegen** ist die **Wohnung** im **1. Liftstock (barrierefrei)** einer **prachtvollen und gepflegten Eckliegenschaft** mit **reichlich gegliederter Straßenfassade** aus der **Jahrhundertwende,** wobei das **Dachgeschoss bereits ausgebaut** und die **Liegenschaft ca. 2010 saniert wurde.**

Eine hofseitige **Balkonerweiterung** auf eigene Kosten ist lt. Verkäuferseite **baulich grundsätzlich denkbar.** Die Realisierung ist jedoch abhängig von einem einheitlichen Eigentümerbeschluss, dessen Einholung durch die Verkäuferseite in Aussicht gestellt werden kann, sowie einer positiven baurechtlichen Beurteilung durch einen Ziviltechniker.

HIGHLIGHTS

- **Grundriss mit Potenzial**
- **hofseitiges Schlafzimmer**
- **geräumiges Vorzimmer mit Fenster**
- **Raumhöhe bis zu ca. 3,3 m**
- **zwei vorhandene Kamine** (Küche & Schlafzimmer, lt. Vorbefund RFK)
- **barrierefrei**
- **imposantes Eckzinshaus (ca. 2010 saniert)**
- **attraktive Lage,** umgeben von **Grünflächen**
- **Stadthalle und Lugner City** schnell erreichbar
- **Vogelweidpark und Märzpark** in unmittelbarer Umgebung

- **zahlreiche Geschäfte des täglichen Lebens** in **unmittelbarer Nähe (Billa, Spar)**
- **U6-Station Burggasse-Stadthalle** in nur **wenigen Minuten zu Fuß** erreichbar

INFOS ZUR WOHNUNG

- **STOCKWERK**: 1. Stock mit Lift (barrierefrei)
- **WOHNFLÄCHE**: ca. 50,8 m²
- **ZIMMER**: 2 + Küche
- **AUSRICHTUNG**: südlich (Innenhof) / nördlich (Hagengasse)
- **RAUMHÖHE**: bis zu ca. 3,30 m
- **KELLERABTEIL**: ca. 2,3 m² als Zubehör
- **ZUSTAND:** sanierungsbedürftig

Kaufpreis: € 229.000,00

Betriebskosten: € 119,60 inkl. 10% USt. p.M. derzeit
Reparaturrücklage: € 54,61 p.M. derzeit
Liftbetriebskosten: € 12,63 p.M. inkl. 10% USt. derzeit
Reparaturrücklage Lift: € 9,07 p.M. derzeit

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

Vertragserrichtung: 1,5% netto zzgl. 20% USt., Barauslagen und Beglaubigungskosten (Mag. Martin Stempkowski)

Bei den Bildern handelt es sich teilweise um KI-generierte Visualisierungen.

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. 50,8 m²	Nutzungsart:	Wohnen
Kellerfläche:	ca. 2,35 m²	Eigentumsform:	Wohnungseigentum
Etage:	1. Etage	Lagebewertung:	sehr gut
Zimmer:	2	Bauart:	Altbau
WCs:	1	Zustand:	sanierungsbedürftig
Keller:	1	Baujahr:	1912
Balkone:	1	Ausrichtung:	Nordsüden
		Energieausweis:	
		Gültig bis:	25.08.2031
		HWB:	C 95,2 kWh/m²a
		fGEE:	C 1,73

Ausstattung

Fahrstuhl:	Personenaufzug	WCs:	Toilette
Balkon:	Südbalkon / -terrasse	Extras:	U-Bahn-Nähe
Fenster:	Öffenbare Fenster		

Preisinformationen

Kaufpreis:	229.000,00 €
Betriebskosten:	108,73 €
Reparaturrücklage:	63,68 €
Liftkosten:	11,48 €
Umsatzsteuer:	12,02 €
Monatliche Gesamtbelastung:	195,91 €

Reparaturrücklage:	80.893,14 € per 31.12.2025
Grundbucheintragungsgebühr:	1,1 %
Grunderwerbsteuer:	3,5 %
Vertragserrichtungskosten:	Mag. Martin Stempkowski - Mölker Bastei 5, 1010 Wien | 1,5% vom Kaufpreis zzgl. 20% USt. zzgl. Barauslagen zzgl. Beglaubigungskosten
Provision:	8.244,00 € inkl. 20% USt.

Weitere Fotos





















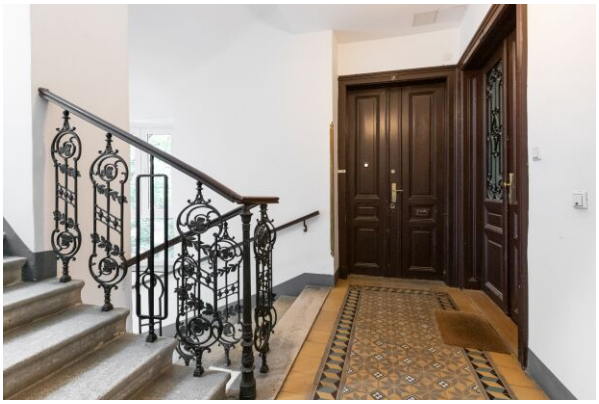




RIWOG Real Estate Management GmbH
Börsegasse 12, 1010 Wien
Mail: office@riwog.at
Web: www.riwog.at
Tel.: +43 1 512 88 89
UID: ATU 64547048
FN: 318868 z
HG Wien
IBAN: AT09 2011 1842 6407 7900
BIC: GIBAATWWXXX

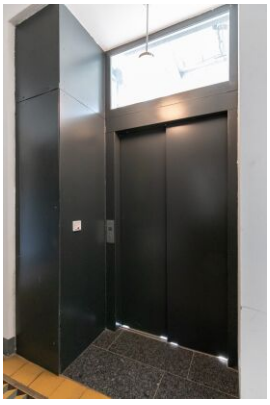












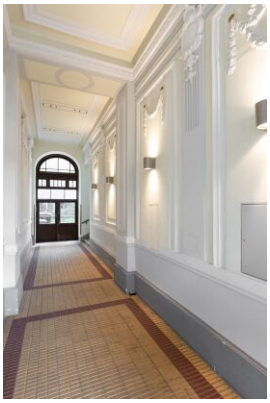
RIWOG Real Estate Management GmbH
Börsegasse 12, 1010 Wien
Mail: office@riwog.at
Web: www.riwog.at
Tel.: +43 1 512 88 89
UID: ATU 64547048
FN: 318868 z
HG Wien
IBAN: AT09 2011 1842 6407 7900
BIC: GIBAATWWXXX

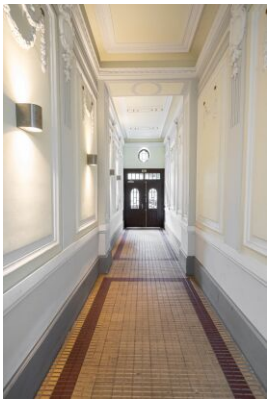












RIWOG Real Estate Management GmbH
Börsegasse 12, 1010 Wien

Mail: office@riwog.at
Web: www.riwog.at

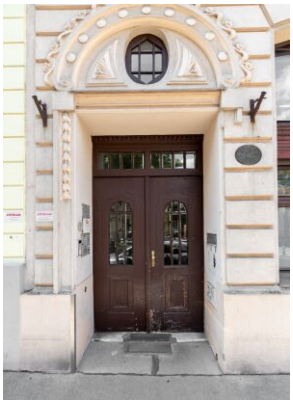
Tel.: +43 1 512 88 89
UID: ATU 64547048

FN: 318868 z
HG Wien

IBAN: AT09 2011 1842 6407 7900
BIC: GIBAATWWXXX













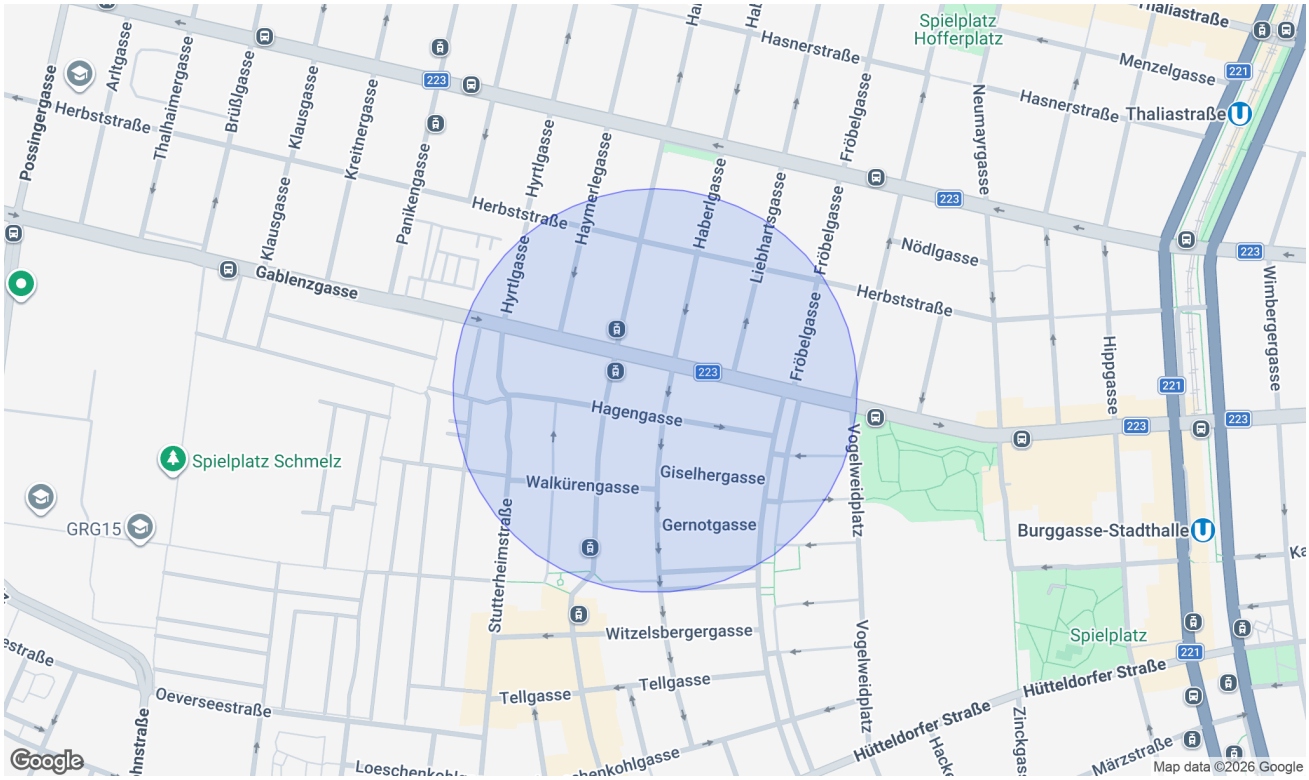
RIWOG Real Estate Management GmbH
Börsegasse 12, 1010 Wien
Mail: office@riwog.at
Web: www.riwog.at
Tel.: +43 1 512 88 89
UID: ATU 64547048
FN: 318868 z
HG Wien
IBAN: AT09 2011 1842 6407 7900
BIC: GIBAATWWXXX



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

1150 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	1.000 m
Straßenbahn	500 m
Bahnhof	1.000 m
Autobahnanschluss	5.000 m

Kinder & Schulen

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

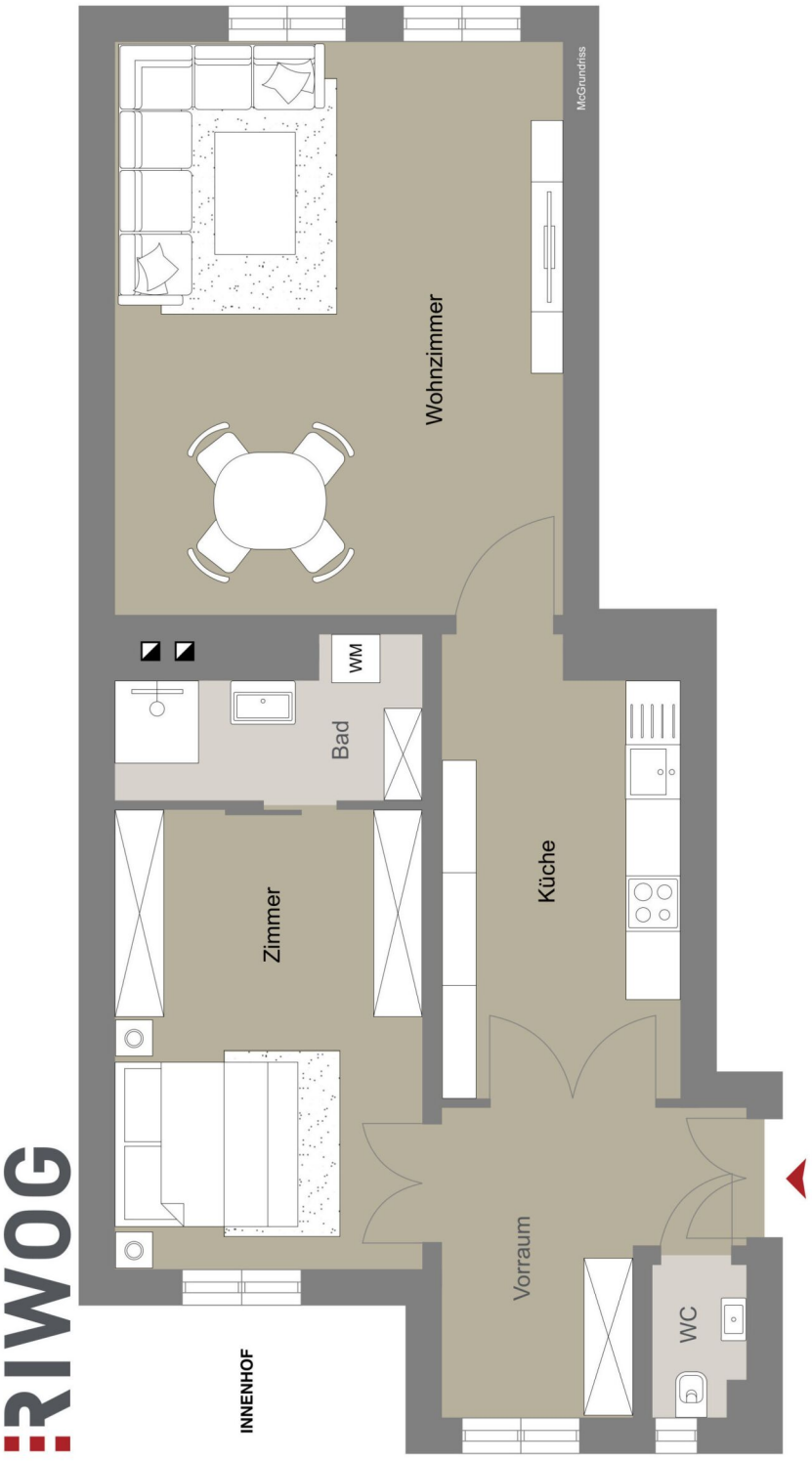
Sonstige

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

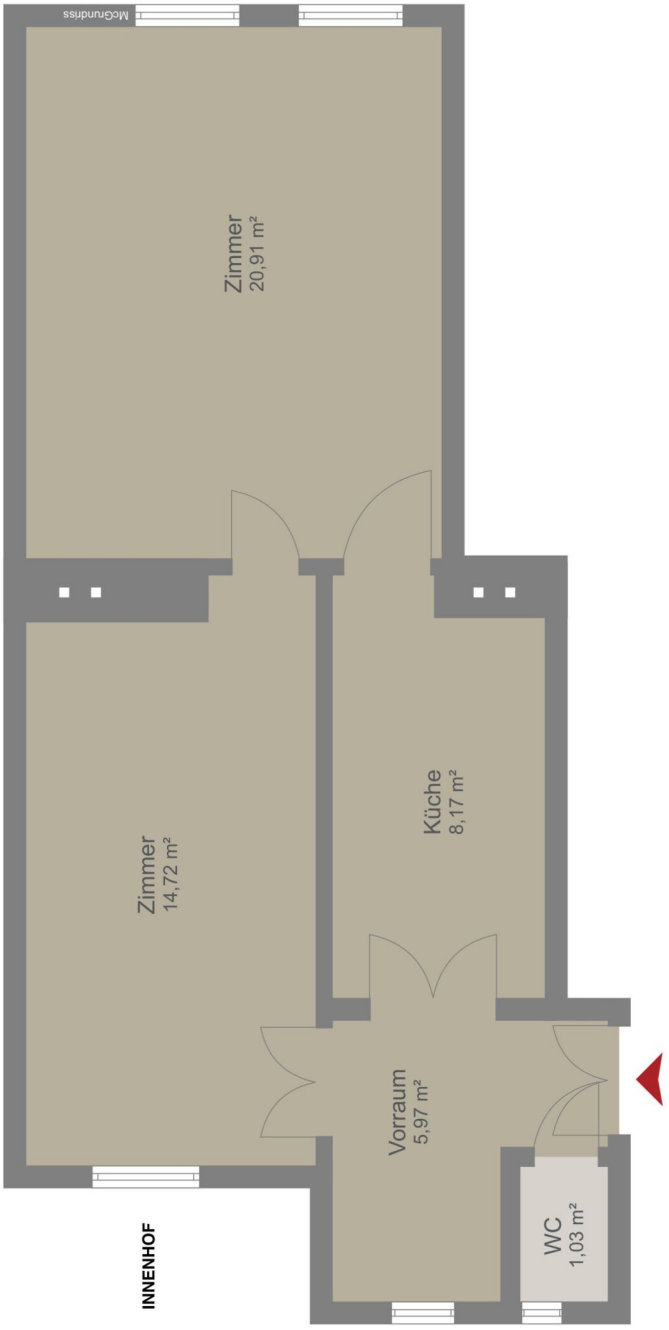
Pläne

UNVERBINDLICHER PLANVORSCHLAG NACH SANIERUNG



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

PLAN IST



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

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