

1200 Wien, Brigittenau | Wohnung | Objektnummer: 56078

Heller sanierter Altbau nahe Augarten | 2 Min. zur U6 und S- Bahn | 3 Min. zum FH Technikum | 4. Stock ohne Lift



Ihr Ansprechpartner

B.Sc. Fabian Mayer

Immobilienmakler

+43 1 / 512 88 89

+43 677 / 61 34 13 60

fabian.mayer@riwog.at

www.riwog.at

Heller sanierter Altbau nahe Augarten | 2 Min. zur U6 und S-Bahn | 3 Min. zum FH Technikum | 4. Stock ohne Lift



Lage

Augarten / Dresdner Str. (U6) / Traisengasse (S-Bahn)

Diese schöne **Altbau 4 Zimmer** Wohnung mit ca. **97,45m²** wurde in den letzten Jahren zeitgemäß modernisiert (Böden, Bad, Küche..) und gelangt nach Vermietung ab sofort zum Verkauf.

Die **Südwestseitige und sehr gut gepflegte Wohnung** befindet sich im **4.Stock ohne Lift** in einem klassischen Altbauhaus und liegt in einer **beliebten Wohngegend** zwischen **Augarten, Traisengasse (S-Bahn)** und **Dresdner Str. (U6)**. Die Warmwasseraufbereitung und Heizung erfolgt mittels **Gasetagenheizung**.

Durch die zentrale Lage des Hauses erreichen Sie die **U-Bahn Station U6 Dresdner Str.** sowie die S-Bahn Station **Traisengasse** in nur wenigen Minuten zu Fuß. Die **Donauinsel** sowie den **Donaukanal, Augarten, Hannovermarkt** und zahlreiche **Einkaufsmöglichkeiten** für den täglichen Bedarf finden Sie fußläufig in der Umgebung

INFOS ZUR WOHNUNG:

- **STOCKWERK:** 4. Etage ohne Lift
- **BEZIEHBAR:** ab sofort
- **WOHNFLÄCHE:** Ca. 97,45 m²
- **MÖBLIERT:** Bad und Küche
- **LIFT:** Nein
- **TV/INTERNET:** z.B. MAGENTA / A1
- **BADEZIMMER:** Wanne, Handwaschbecken
- **WC:** 1x Separat
- **HEIZUNG:** Gasetagenheizung
- **AUSSTATTUNG:** Echtholzparkettboden, Komplettküche, Gegensprechanlage mit Türöffner, Badewanne, HWB, Klimaanlage, Kellerabteil

- **VERKEHRSANBINDUNG:** U-Bahn-Station U6 „Dresdnerstr.“ sowie S-Bahn Traisengasse nur ca. 2 Minuten entfernt
- **INFRASTRUKTUR:** zahlreiche Geschäfte des täglichen Lebens befinden sich in unmittelbarer Nähe (BILLA, SPAR).

KAUFPREIS: 319.000,00 €

BETRIEBSKOSTEN INKL. LIFT: 286,00€ inkl. MwSt. (Exklusive Rücklagen)

NEBENKOSTEN WELCHE VOM KÄUFER ZU TRAGEN SIND

- **PROVISION: 3% d. Kaufpreises zzgl. 20% USt.**
- **KOSTEN DER ERSTELLUNG DES Kaufvertrages (zzgl. USt und Barauslagen)**

Haben Sie weitere Fragen oder wünschen eine Besichtigung? - Gleich Kontakt aufnehmen!

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 Auftraggeber ein wirtschaftliches Naheverhältnis besteht. Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Für Pläne sowie Angaben übernehmen wir ausdrücklich keine Haftung.

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. 97,45 m ²	Nutzungsart:	Wohnen
Etage:	4. Etage	Eigentumsform:	Wohnungseigentum
Zimmer:	4	Möbiliar:	Küche, Bad
Bäder:	1	Heizung:	Etagenheizung
WCs:	1	Lagebewertung:	gut
Keller:	1	Bauart:	Altbau
		Zustand:	gepflegt
		Baujahr:	1900
		Energieausweis	
		Gültig bis:	23.02.2032
		HWB:	 134 kWh/m ² a
		fGEE:	 2,55

Ausstattung

Boden:	Fliesen, Parkett	WCs:	Getrennte Toiletten
Befeuerung:	Gas	Bad:	Bad mit Fenster, Badewanne
Belüftung:	Klimaanlage	Küche:	Einbauküche
Räume:	WG geeignet		

Preisinformationen

Kaufpreis:	319.000,00 €	Grundbucheintragungsgebühr:	1,1 %
Betriebskosten:	260,00 €	Grunderwerbsteuer:	3,5 %
Umsatzsteuer:	26,00 €	Vertragserrichtungskosten:	Mag. Christian Eber, MBL
Monatliche Gesamtbelastung:	286,00 €		

Weitere Fotos

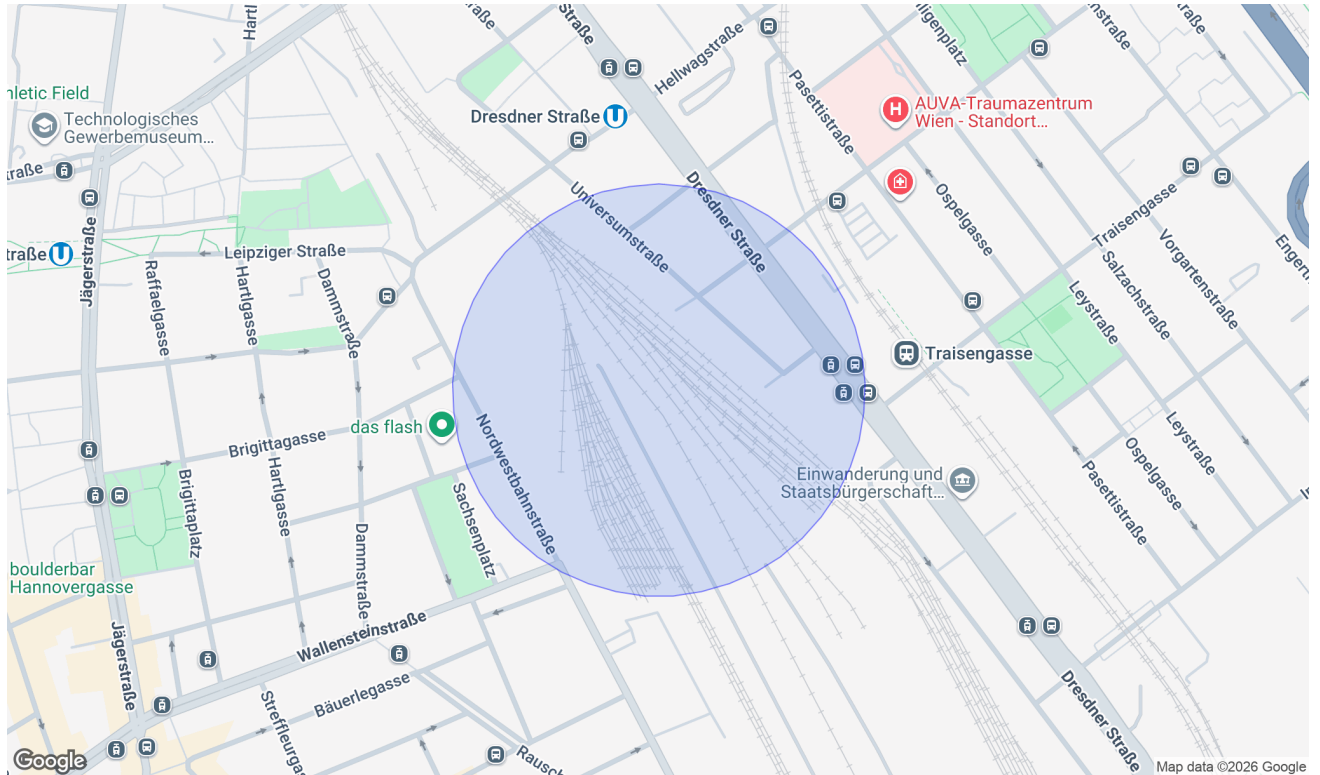






Lage

1200 Wien, Brigittenau



Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

Gesundheit

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

Nahversorgung

Supermarkt	500 m
Bäckerei	500 m
Einkaufszentrum	500 m

Verkehr

Bus	500 m
U-Bahn	500 m
Straßenbahn	500 m
Bahnhof	500 m
Autobahnanschluss	1.500 m

Kinder & Schulen

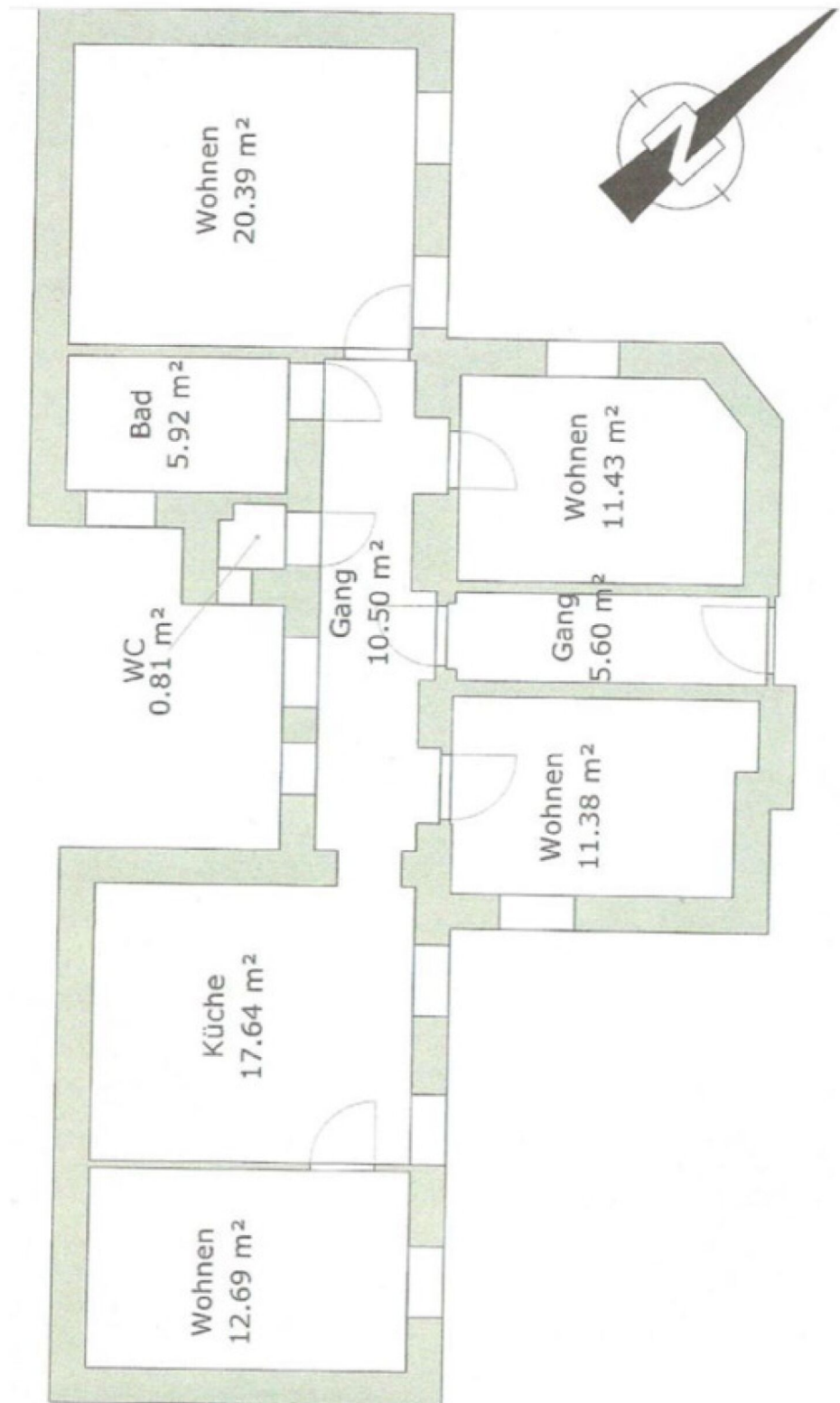
Schule	1.000 m
Kindergarten	500 m
Universität	1.000 m
Höhere Schule	1.500 m

Sonstige

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Pläne



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