

1100 Wien | Wohnung | Objektnummer: 56095

## Nähe U1 und Laubepark I Garconniere I Haus saniert I Quellenstraße und Laxenburger Straße



Ihr Ansprechpartner

**Maximilian Michael Zillner, MBA**

Immobilienmakler

+43 676 / 68 30 879

[maximilian.zillner@riwog.at](mailto:maximilian.zillner@riwog.at)

[www.riwog.at](http://www.riwog.at)

## Nähe U1 und Laubepark | Garconniere | Haus saniert | Quellenstraße und Laxenburger Straße



### Lage

Reumannplatz, Laubepark

### **1-Zimmer Wohnung mit Wohnküche \*\*\* 1. Stock \*\*\* Nähe Inzersdorfer Straße und Laxenburger Straße**

Ideal für Singles und Anleger

### **Hardfacts**

1-Zimmer (mit Wohnküche separat)

ca 27m<sup>2</sup> Wohnfläche

1. Stockwerk

Haus in Sanierung

Gas-Etagenheizung

Ausrichtung: Süd-West

Nähe: Laubepark (Platz), Quellenstraße, Fernkorngasse, Inzersdorfer Straße, Laxenburger Straße

Öffentliche Anbindung: diverse Bus- und Straßenbahnlinien

Verfügbarkeit: nach Absprache

## Wohnung

Die Wohnung befindet sich im 1. Stockwerk eines Wohnhauses. Dieses wird aktuell saniert und modernisiert.

Vom Eingangsbereich aus, der ausreichend Platz für eine geräumige Garderobe bietet, gelangt man vorbei am Badezimmer direkt

in den Wohnraum mit abgetrennter Küchenzeile.

Das Badezimmer verfügt über ein Waschbecken, eine Dusche und einen Hängeschrank mit Spiegel sowie ein WC.

Die Küche ist mit einem Herd, einer Spüle, einem Kühlschrank, einer Mikrowelle und Einbauschränken ausgestattet.

Die Gas-Therme befindet sich wie auch der Waschmaschinenanschluss im Vorzimmer.

Die Lage überzeugt mit einer sehr guten Infrastruktur. Diverse Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer

Umgebung und der Viktor-Adler-Markt ist mit dem Rad in nur ca 8 Gehminuten erreichbar. Für eine gute öffentliche Anbindung

sorgen mehrere Bus- und Straßenbahnlinien sowie auch der nahegelegene Matzleinsdorfer Platz.

Nur wenige Schritte vom Haus entfernt liegt der Laubepark.

Aktuell wird das Haus saniert.

Bei Interesse stelle ich Ihnen gerne eine Liste der entsprechenden Maßnahmen zur Verfügung.

## Kostenaufschlüsselung

### **Kaufpreis = 109.000 Euro**

Rücklage = 53,67,-

Betriebskosten = 103,03 inkl 10% USt,-

Summe = 156,70

**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](http://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. 27 m <sup>2</sup>  | Nutzungsart:     | Wohnen                             |
| Etage:      | 1. Etage / (kein Lift) | Schlüsselfertig: | Ja                                 |
| Zimmer:     | 1                      | Beziehbar:       | nach Vereinbarung                  |
| Bäder:      | 1                      | Eigentumsform:   | Wohnungseigentum                   |
| WCs:        | 1                      | Mobiliar:        | Küche, Bad                         |
|             |                        | Heizung:         | Etagenheizung                      |
|             |                        | Lagebewertung:   | gut                                |
|             |                        | Lärmpegel:       | geringe Beeinträchtigung           |
|             |                        | Erschließung:    | vollerschlossen                    |
|             |                        | Bauart:          | Altbau                             |
|             |                        | Zustand:         | gepflegt                           |
|             |                        | Baujahr:         | 1900                               |
|             |                        | Ausrichtung:     | Südwesten                          |
|             |                        | Energieausweis   |                                    |
|             |                        | Gültig bis:      | 15.04.2030                         |
|             |                        | HWB:             | <b>B</b> 42,1 kWh/m <sup>2</sup> a |
|             |                        | fGEE:            | <b>C</b> 1,21                      |

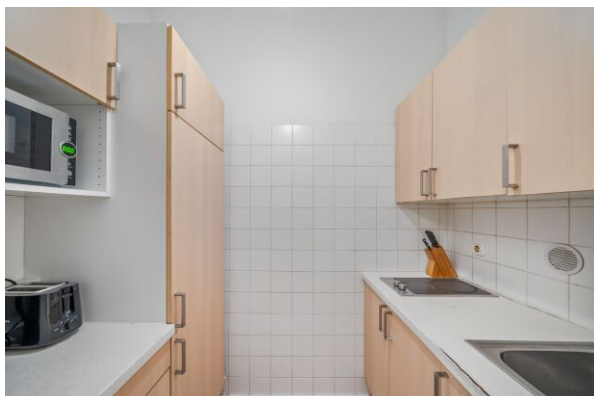
## Ausstattung

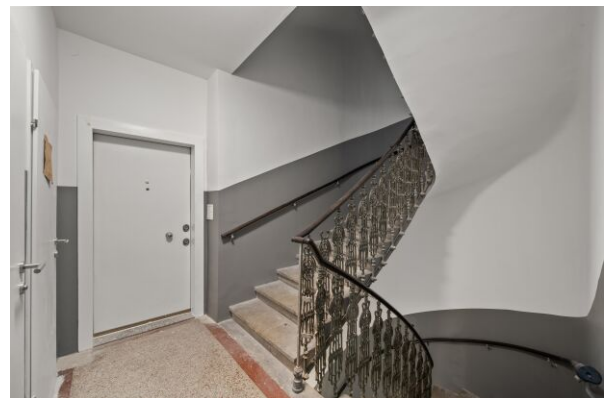
|             |   |            |                       |
|-------------|---|------------|-----------------------|
| Bauweise:   | Massiv  | Fernsehen: | Kabel / Satelliten-TV |
| Boden:      | Fliesen, Laminat  | Bad:       | Dusche, Bad mit WC    |
| Befeuerung: | Gas   | Küche:     | Einbauküche           |
| Ausblick:   | Stadtblick  | Extras:    | U-Bahn-Nähe           |
| Fenster:    | Innenliegender<br>Sonnenschutz, Doppel- /<br>Mehrfachverglasung,<br>Kunststofffenster |            |                       |

## Preisinformationen

|                                |              |                             |                           |
|--------------------------------|--------------|-----------------------------|---------------------------|
| Kaufpreis:                     | 109.000,00 € | Grundbucheintragungsgebühr: | 1,1 %                     |
| Kaufpreis pro m <sup>2</sup> : | 4.037,04 €   | Grunderwerbsteuer:          | 3,5 %                     |
|                                |              | Provision:                  | 3.924,00 € inkl. 20% USt. |
| Betriebskosten:                | 93,66 €      |                             |                           |
| Reparaturrücklage:             | 53,67 €      |                             |                           |
| Umsatzsteuer:                  | 9,37 €       |                             |                           |
| Monatliche Gesamtbelastung:    | 156,70 €     |                             |                           |

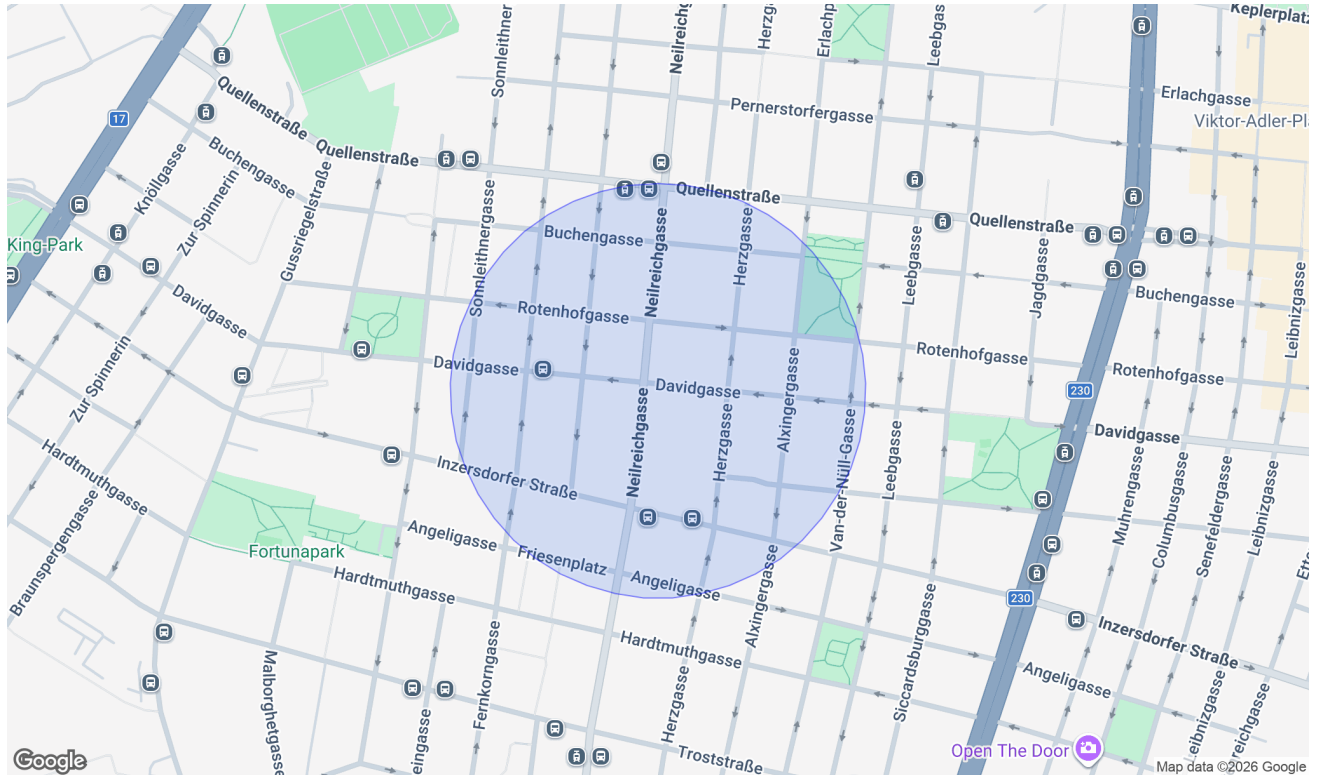
## Weitere Fotos





## Lage

1100 Wien



## Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

### Gesundheit

|             |         |
|-------------|---------|
| Arzt        | 500 m   |
| Apotheke    | 500 m   |
| Klinik      | 500 m   |
| Krankenhaus | 1.500 m |

### Nahversorgung

|                 |         |
|-----------------|---------|
| Supermarkt      | 500 m   |
| Bäckerei        | 500 m   |
| Einkaufszentrum | 1.500 m |

### Verkehr

|                   |         |
|-------------------|---------|
| Bus               | 500 m   |
| U-Bahn            | 1.000 m |
| Straßenbahn       | 500 m   |
| Bahnhof           | 1.000 m |
| Autobahnanschluss | 2.000 m |

### Kinder & Schulen

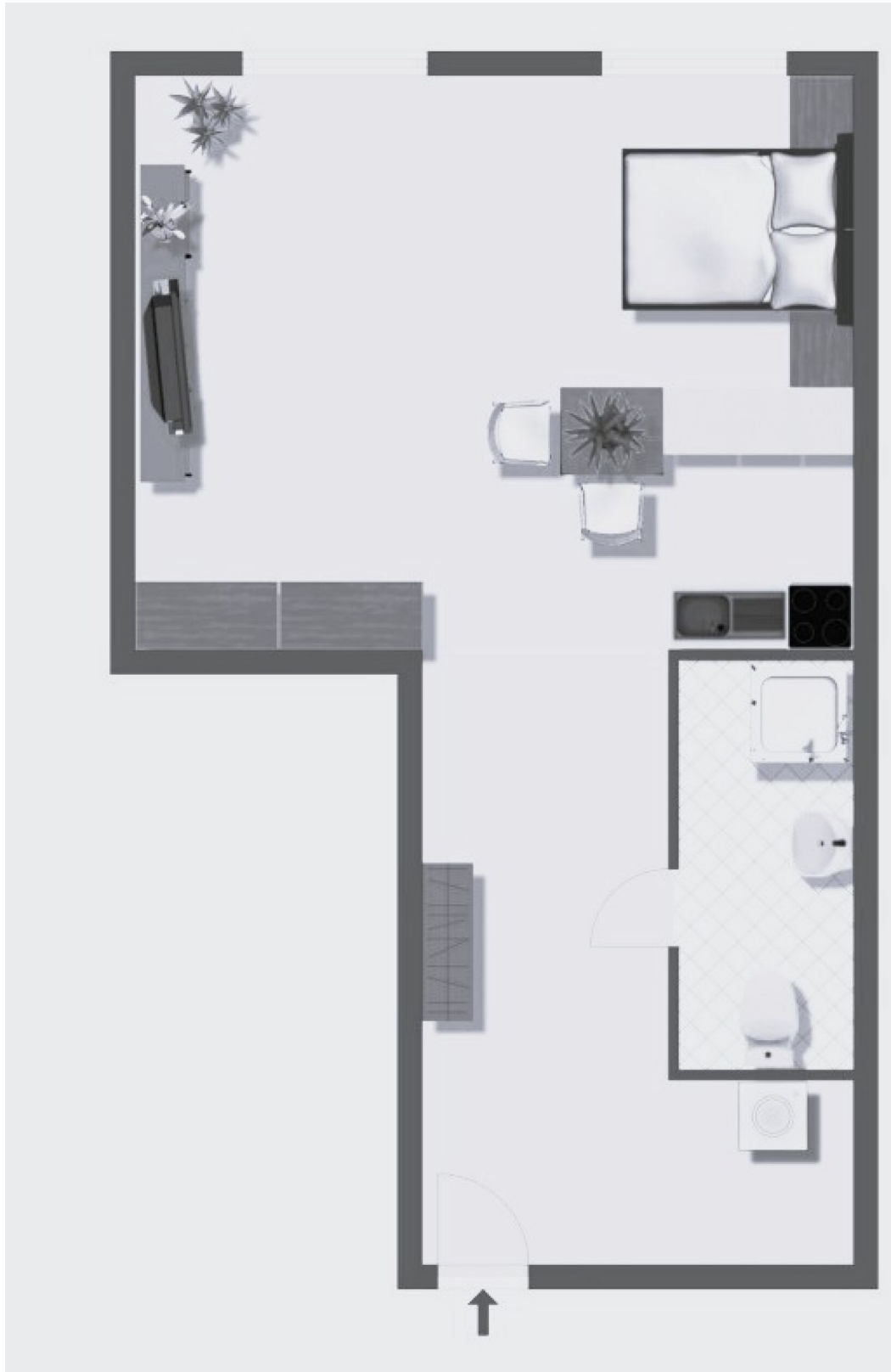
|               |         |
|---------------|---------|
| Schule        | 500 m   |
| Kindergarten  | 500 m   |
| Universität   | 1.500 m |
| Höhere Schule | 2.000 m |

### 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