1020 Wien | Wohnung | Objektnummer: 56084

Stadtwohnung am Augarten - U2 Taborstraße I Gemeinschaftsterrasse I separate Küchenzeile I zwischen Praterstern und Schwedenplatz





Ihr Ansprechpartner

Maximilian Michael Zillner, MBA

Immobilienmakler

+43 676 / 68 30 879

maximilian.zillner@riwog.at

www.riwog.at

Stadtwohnung am Augarten - U2 Taborstraße I Gemeinschaftsterrasse I separate Küchenzeile I zwischen Praterstern und Schwedenplatz





Zwei-Zimmer mit separater Küche im 4. Liftstock - Richtung Innenhof - Nähe Augarten und U2 Taborstraße

Ideal als Anlage aber auch zur Eigennutzung gut geeignet

Hard Facts

ca 70m² Wohnfläche

2-Zimmer

separate Küche

4. Liftstock

Ausrichtung in den begrünten Innenhof

Augarten direkt ums Eck (1 Gehminute)

Nähe: Augarten, Taborstraße, Praterstern, Castellezgasse, Obere Augartenstraße

Öffentliche Anbindung: U2 Taborstraße, Straßenbahnlinie 2 und Buslinie 5B

Verfügbarkeit: ab sofort

Möblierung: nach Rücksprache

Wohnung

Die großzügig angelegte im 4. Liftstock situierte Wohnung ist vor allem in den begrünten Innenhof ausgerichtet.

Vom geräumigen Eingangsbereich aus, sind alle Räume zentral begehbar.

Links vom Flur liegt die vollständig ausgestattete Küche.

Daneben befindet sich das Wohnzimmer. Sowohl die Küche als auch das Wohnzimmer verfügen über westlich ausgerichtete Fenster in den Innenhof.

Folgt man dem Flur gelangt man vorbei an der Toilette und dem Badezimmer, ins Schlafzimmer.

Dieses ist östlich und straßenseitig ausgerichtet. Dadurch hat man schon in der Früh viel Tageslicht im Raum.

Das Badezimmer ist neben einem Waschbecken, auch mit einer Badewanne ausgestattet. Die Küche verfügt über einen Herd (inkl Starkstrom), einen Kühlschrank, einen Dunstabzug, einen Ofen, Einbauschränke und Anschlüsse für einen Geschirrspüler sowie eine Waschmaschine.

Beheizt wird das Objekt mittels Gas-Etagenheizung

Ein Kellerabteil gehört ebenfalls zur Wohnung.

Neben einem Müllraum und einem Waschraum, gibt es auch noch einen Raum für Fahrräder und eine kleine Gemeinschaftsterrasse im 1. Stockwerk

Die Möblierung der Wohnung erfolgt nach Rücksprache mit dem Eigentümer.

Ausstattung

Starkstrom in der Küche

Waschmaschine und Geschirrspüler vorhanden

Sicherheitstür

mehrfach verglaste Fenster

vollständige Küchenzeile (teilweise komplett neue Geräte)

Lage

Die Lage in der Mitte des 2. Bezirks, lässt keine Wünsche mehr offen.

Direkt auf der anderen Seite der Liegenschaft liegt der Augarten. Damit kann man jederzeit im Grünen und Ruhigen entspannen sowie die Wirts- und Kaffeehäuser rund um und im Augarten besuchen.

Der Tabor ist in zwei Gehminuten zu erreichen.

Auch die Prater Hauptallee liegt nur rund 10 Gehminuten vom Objekt entfernt.

Neben den Grünflächen befinden sich auch einige Stationen der Öffentlichen Verkehrsmittel im näheren Umfeld. So kann man in der Heinestraße um die Ecke etwa in die Straßenbahnlinie 2 oder die Buslinie 5B einsteigen.

Die U2 Station Taborstraße ist in rund 6 Gehminuten und die U1 Station Nestroyplatz in rund 12 Gehminuten sowie der Praterstern in rund 10 Gehminuten zu erreichen.

Damit ist man auch innerhalb weniger Minuten am Kamelitermarkt, am Schwedenplatz oder am Stephansplatz.

Alle Geschäfts des täglichen Bedarfs sowie Restaurants und Kaffees befinden sich in den umliegenden Straßen wie der Heinestraße und der Taborstraße sowie rund um den Augarten.

Kostenaufschlüsselung

Kaufpreis = 435.000 Euro

Betriebskosten = 138,81 Euro zzgl10% USt

Rücklage = 88,81 Euro

EDV Gebühr = 0,55 Euro

Summe laufende Kosten = 242,05 Euro

Provision = 3% des Kaufpreises zzgl 20% USt = 17.604 Euro inkl USt

Alle Angaben haben wir von der Eigentümerin 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 Auftraggeber ein wirtschaftliches Naheverhältnis besteht. Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

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. 70,3 m²
Nutzfläche:	ca. 70,3 m²
Gesamtfläche:	ca. 70,3 m²
Etage:	4. Etage
Zimmer:	2
Bäder:	1
WCs:	1
Keller:	1

Nutzungsart:	Wohnen, Anlage
Schlüsselfertig:	Ja
Beziehbar:	sofort
Eigentumsform:	Wohnungseigentum
Mobiliar:	Küche, Bad
Heizung:	Etagenheizung
Lagebewertung:	gut
Lärmpegel:	durchschnittliche Beeinträchtigung
Erschließung:	vollerschlossen
Bauart:	Neubau
Zustand:	gepflegt
Baujahr:	1958
Ausrichtung:	Ostwesten
Letzte Sanierung:	2020
Energieausweis:	
HWB:	B

Ausstattung

Dachform:	Flachdach
Ausbaustufe:	Schlüsselfertig mit Keller
Boden:	Fliesen, Parkett
Fahrstuhl:	Personenaufzug
Befeuerung:	Gas
Ausblick:	Stadtblick, Grünblick

Fenster:	Innenliegender Sonnenschutz, Öffenbare Fenster, Doppel- / Mehrfachverglasung, Kunststofffenster
WCs:	Toilette
Bad:	Badewanne
Küche:	Einbauküche
Extras:	Wasch- / Trockenraum, U-Bahn-Nähe, Fahrradraum, Paketempfangsbox, Terrassennutzung

Preisinformationen

Kaufpreis:	435.000,00 €
Kaufpreis pro m²:	6.187,77 €
Betriebskosten:	138,81 €
Reparaturrücklage:	88,81 €
Sonstiges:	0,55 €
Umsatzsteuer:	13,88 €
Monatliche Gesamtbelastung:	242,05 €

Grundbucheintragungsgebühr:	1,1 %
Grunderwerbsteuer:	3,5 %
Provision:	3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Weitere Fotos











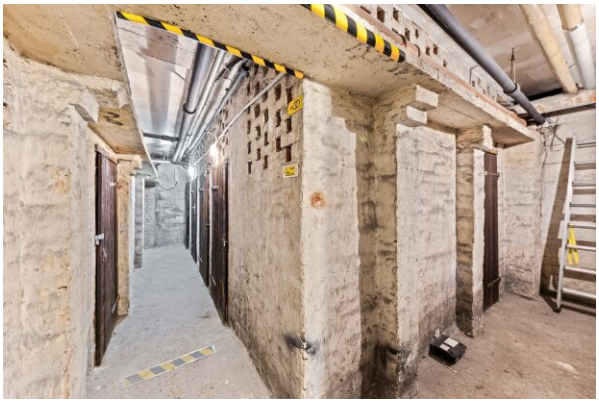


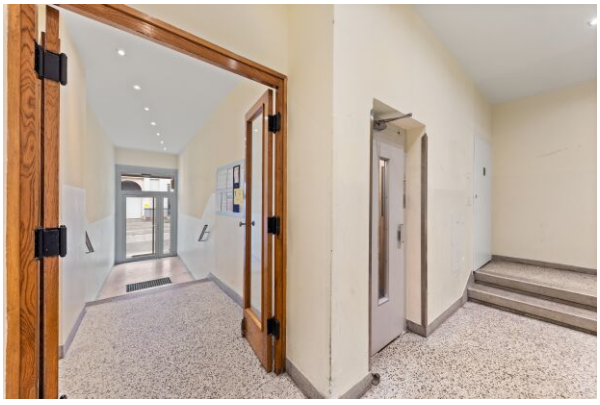












RIWOG Real Estate Management GmbH
Börsegasse 12, 1010 Wien

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

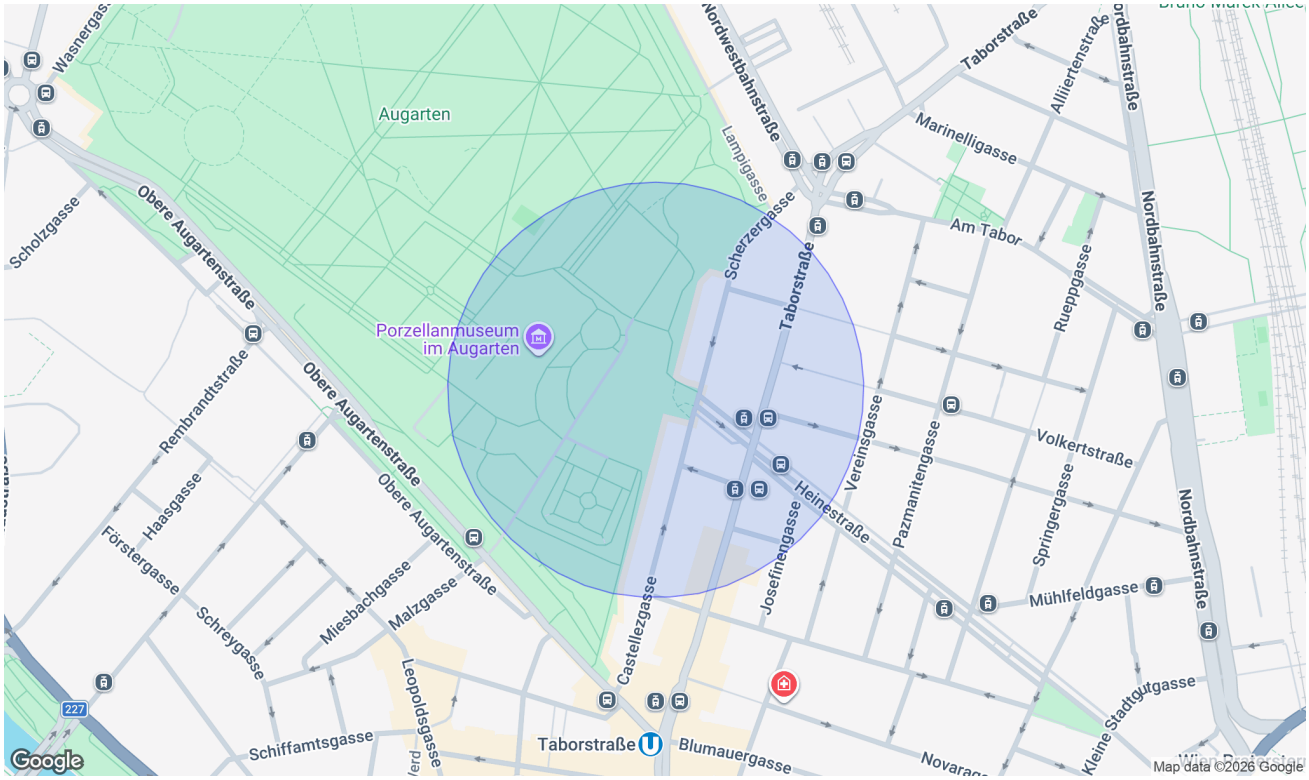




RIWOG Real Estate Management GmbH
Börsegasse 12, 1010 Wien
Mail: office@riwog.at
Web: www.riwog.at
Tel.: +43 1 512 88 89
UID: ATU 64547048
FN: 318868 z
HG Wien
IBAN: AT09 2011 1842 6407 7900
BIC: GIBAATWWXXX

Lage

1020 Wien



Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

Gesundheit

Arzt	500 m
Apotheke	500 m
Klinik	500 m
Krankenhaus	1.000 m

Nahversorgung

Supermarkt	500 m
Bäckerei	500 m
Einkaufszentrum	2.000 m

Verkehr

Bus	500 m
U-Bahn	500 m
Straßenbahn	500 m
Bahnhof	500 m
Autobahnanschluss	2.500 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	1.000 m
Polizei	1.000 m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Pläne



4.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