

1060 Wien | Wohnung | Objektnummer: 56096

## **\*\*Luxus Altbau mit 2 Freiflächen auf höchstem Niveau\*\*4-Zimmer\*\*3 Bäder\*\*2 Balkone\*\*Smart- Home\*\*LUXUS Ausstattung\*\***



Ihr Ansprechpartner

**Aurelian Tranc**

Immobilienmakler

+43 1 / 512 88 89 - 31

+43 681 / 811 02 578

[aurelian.tranc@riwog.at](mailto:aurelian.tranc@riwog.at)

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

**\*\*Luxus Altbau mit 2 Freiflächen auf höchsten Niveau\*\*  
**\*\*4-Zimmer\*\*3 Bäder\*\*2 Balkone\*\*Smart-Home\*\*LUXUS Ausstattung\*\*****



### ***Luxus trifft auf High-Tech***

Diese beeindruckende Altbauwohnung im **5.Obergeschoss** (mit Lift) eines wunderschönen Altbauhauses, welches von einem renommierten **Architekten** geplant und ausgestattet wurde, liegt in einer der schönsten Wohnlagen des **6. Bezirkes**. Sie können hier auf das Auto verzichten, denn alles was Sie brauchen, erreichen Sie stressfrei fußläufig.

Möbel inklusive.

Ein Kellerabteil runden das Angebot ab.

### **HIGHLIGHTS**

- **1. Bezirk** in 10min zu Fuß
- ruhig
- **Klimaanlage** in allen Räumen
- **Smart-Home System**
- **AIR-Parfum System**
- **Teakparkett** mit **Intarsien**
- **Lüftungssystem** mit Wärmerückgewinnung
- Sanierung der äußeren Fensterflügel mit Austausch der Verglasung auf 6 mm
- **MOLTENI** Küche mit **GAGGENAU** Geräte (optional)
- Austausch der inneren Fensterflügel durch neue mit Holzrahmen
- **Fußbodenheizung**
- uvm.

## **ECKDATEN**

- **STOCKWERK:** 5. Stock mit Lift
- **BEZIEHBAR:** nach Vereinbarung
- **WOHNFLÄCHE:** ca. 167,30 m<sup>2</sup>
- **ZIMMER:** 4
- **Bäder:** 3
- **Balkon Esszimmer:** 2,64 m<sup>2</sup>
- **Balkon Schlafzimmer:** 2,88 m<sup>2</sup>
- **MÖBLIERUNG:** optional
- **KÜCHE:** Komplett-Einbauküche mit allen Geräten (optional)
- **BADEZIMMER:** Duschen, Badewanne, Pissoir & WC
- **WC:** 4
- **RAUMHÖHE:** ca. 3,20m
- **HEIZUNG:** Gas-Etagenheizung
- **KELLERABTEIL:** Ja
- **PARKEN:** in der WIPARK Garage bei der TU (ca. EUR 327,75 pro Monat)
- **INFRASTRUKTUR:** zahlreiche Geschäfte des täglichen Bedarfs in unmittelbarer Nähe

**Kaufpreis der Wohnung:** EUR 2.500.00,00

**Betriebskosten:** EUR 800,20

**Provision:** 3% vom Kaufpreis zzgl. 20% USt. = EUR 90.000,00

Details und mehr Bilder gibt es auf Anfrage.



**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](http://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. 167,3 m <sup>2</sup>	Nutzungsart:	Wohnen
Balkonfläche:	ca. 5,52 m <sup>2</sup>	Beziehbar:	SOFORT
Etage:	3. Etage	Eigentumsform:	Miteigentum
Zimmer:	4	Mobiliar:	optional
Bäder:	3	Heizung:	Fußbodenheizung
WCs:	4	Lagebewertung:	sehr gut
Abstellräume:	1	Lärmpegel:	geringe Beeinträchtigung
Keller:	1	Bauart:	Altbau
Balkone:	2	Zustand:	Erstbezug
		Energieausweis	
		Gültig bis:	22.05.2034
		HWB:	 116,9 kWh/m <sup>2</sup> a
		fGEE:	 2,41

## Ausstattung

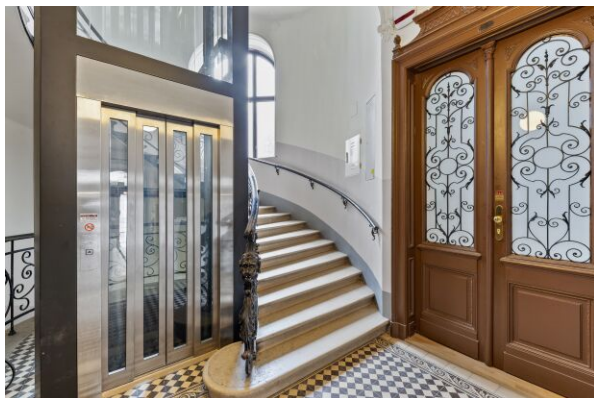
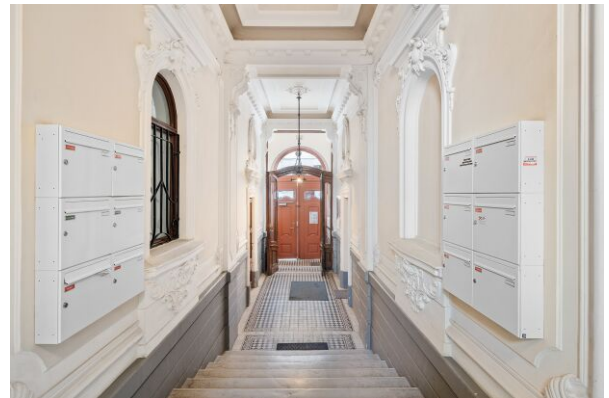
Boden:	Fliesen, Parkett	Fenster:	Innenliegender Sonnenschutz, Öffnbare Fenster
Fahrstuhl:	Personenaufzug	WCs:	Pissoir, Gäste-WC
Befeuerung:	Luftwärmepumpe	Bad:	Badewanne, Dusche
Balkon:	Nordbalkon / -terrasse	Küche:	Einbauküche

## Preisinformationen

Kaufpreis:	2.500.000,00 €	Reparaturrücklage:	91.207,16 € per 31.12.2024
Betriebskosten:	379,77 €	Grundbucheintragungsgebühr:	1,1 %
Reparaturrücklage:	334,60 €	Grunderwerbsteuer:	3,5 %
Liftkosten:	43,50 €	Provision:	3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.
Umsatzsteuer:	42,33 €		
Monatliche Gesamtbelastung:	800,20 €		

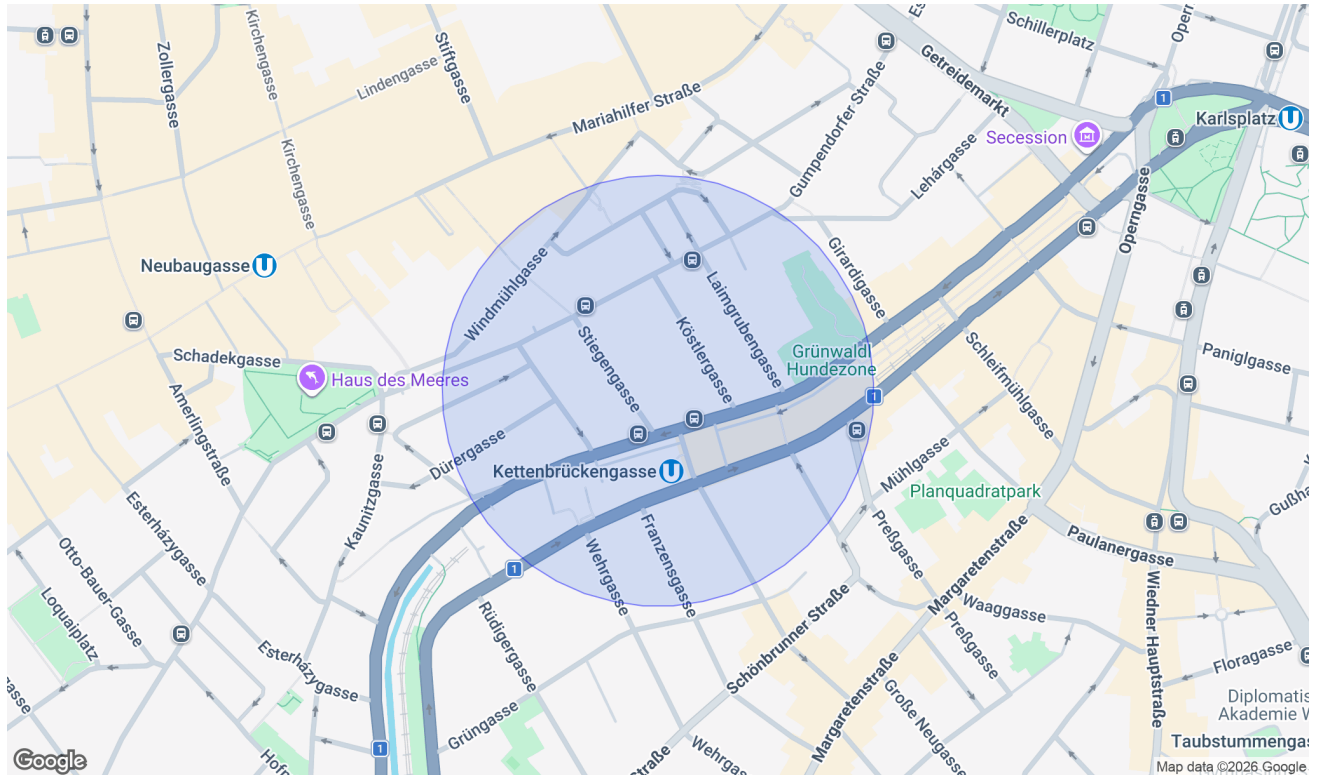
## Weitere Fotos





## Lage

1060 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	500 m

### Verkehr

Bus	500 m
U-Bahn	500 m
Straßenbahn	500 m
Bahnhof	500 m
Autobahnanschluss	4.000 m

### Kinder & Schulen

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

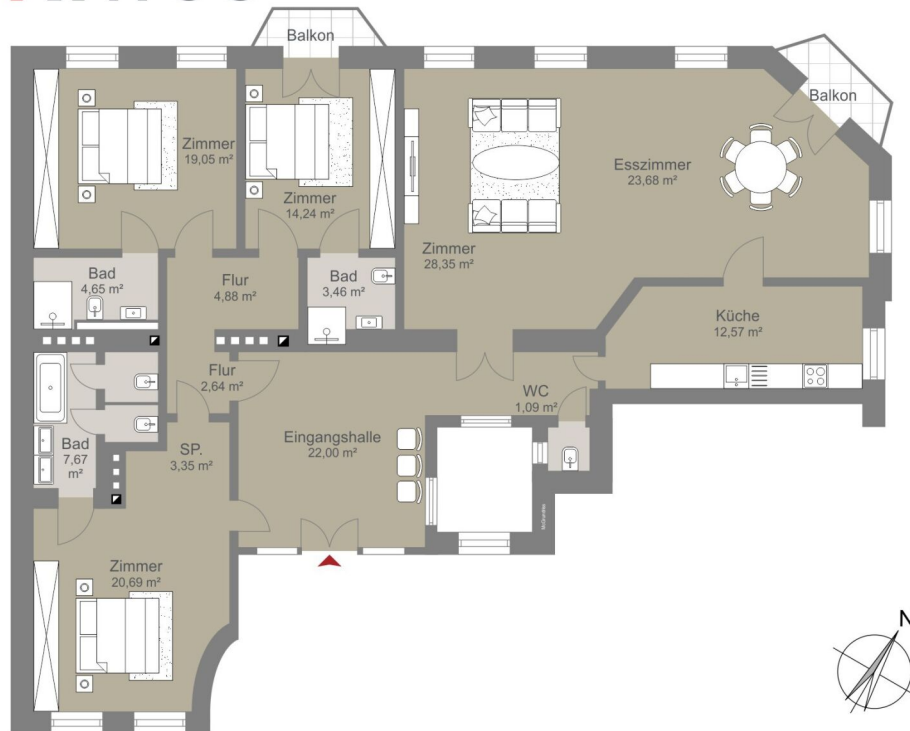
### Sonstige

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

## Pläne

### RIWOG



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