1060 Wien | Wohnung | Objektnummer: 56096

Luxus Altbau mit 2 Freiflächen auf höchsten Niveau4-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

www.riwog.at

Luxus Altbau mit 2 Freiflächen auf höchsten Niveau4-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 m²
- **ZIMMER**: 4
- **Bäder:** 3
- **Balkon Esszimmer:** 2,64 m²
- **Balkon Schlafzimmer:** 2,88 m²
- **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 2.900.00,00

Betriebskosten: EUR 800,20

Provision: 3% vom Kaufpreis zzgl. 20% USt. = EUR 104.400,00

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 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 m²
Balkonfläche:	ca. 5,52 m²
Etage:	3. Etage
Zimmer:	4
Bäder:	3
WCs:	4
Abstellräume:	1
Keller:	1
Balkone:	2

Nutzungsart:	Wohnen
Beziehbar:	SOFORT
Eigentumsform:	Miteigentum
Mobiliar:	optional
Heizung:	Fußbodenheizung
Lagebewertung:	sehr gut
Lärmpegel:	geringe Beeinträchtigung
Bauart:	Altbau
Zustand:	Erstbezug
Energieausweis:	
Gültig bis:	22.05.2034
HWB:	D 116,9 kWh/m²a
fGEE:	D 2,41

Ausstattung

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

Preisinformationen

Kaufpreis:	2.900.000,00 €
Betriebskosten:	379,77 €
Reparaturrücklage:	334,60 €
Liftkosten:	43,50 €
Umsatzsteuer:	42,33 €
Monatliche Gesamtbelastung:	800,20 €

Reparaturrücklage:	91.207,16 € per 31.12.2024
Grundbucheintragungsgebühr:	1,1 %
Grunderwerbsteuer:	3,5 %
Provision:	3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Weitere Fotos











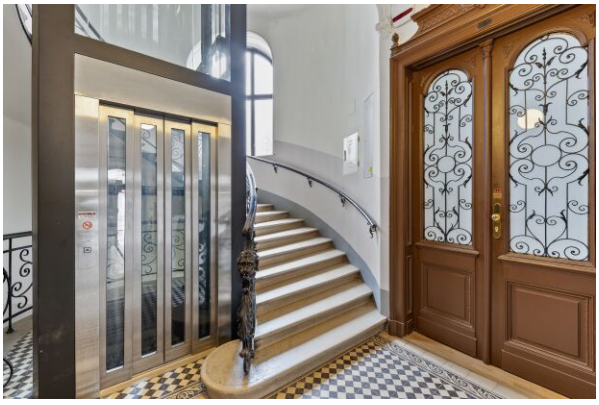














RIWOG Real Estate Management GmbH
Börsegasse 12, 1010 Wien

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

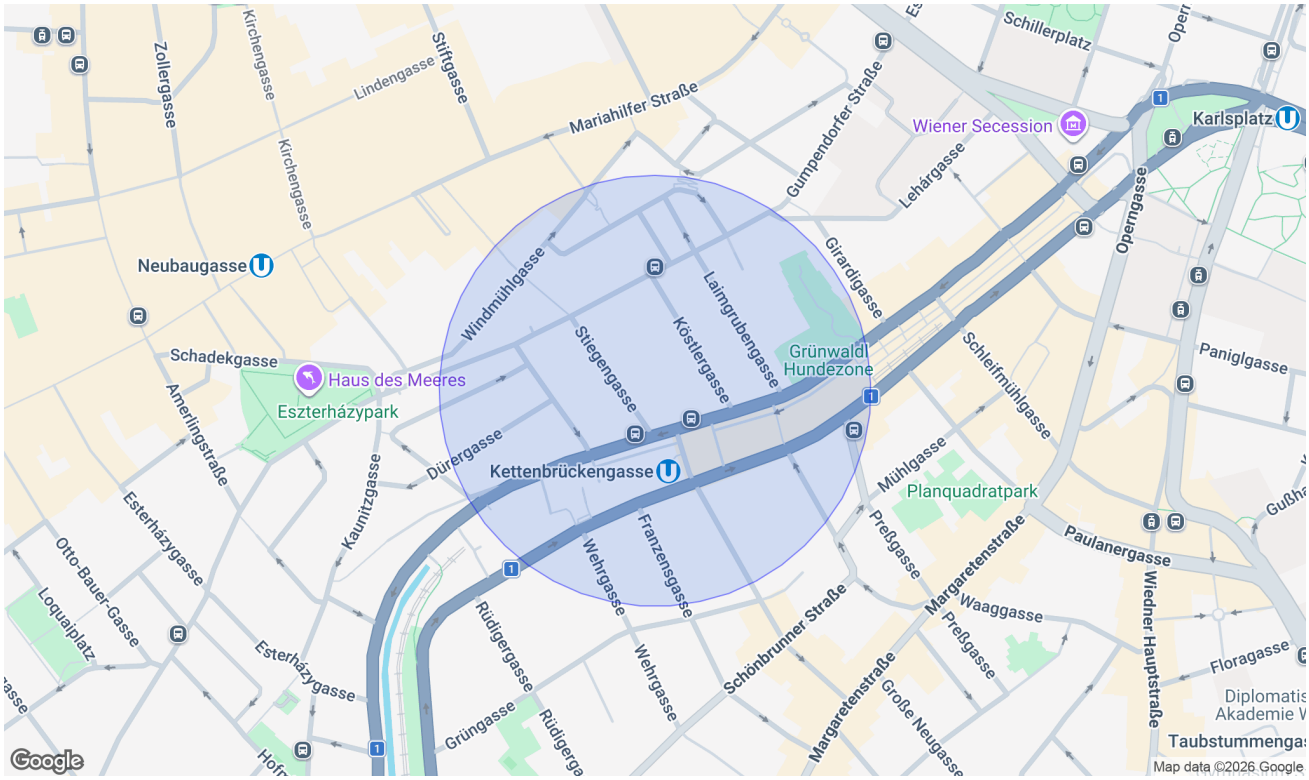
Tel.: +43 1 512 88 89
UID: ATU 64547048

FN: 318868 z
HG Wien

IBAN: AT09 2011 1842 6407 7900
BIC: GIBAATWWXXX

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


Balkon
Balkon
Zimmer
19,05 m²
Zimmer
14,24 m²
Zimmer
28,35 m²
Esszimmer
23,68 m²
Bad
4,65 m²
Flur
4,88 m²
Bad
3,46 m²
Küche
12,57 m²
Flur
2,64 m²
WC
1,09 m²
Bad
7,67 m²
SP.
3,35 m²
Eingangshalle
22,00 m²
Zimmer
20,69 m²
N

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