

1160 Wien | Wohnung | Objektnummer: 56240

Altbau-Chic im Dachgeschoss | 3-Zimmer Balkonwohnung mit Klimaanlage und Fußbodenheizung



Ihr Ansprechpartner

Manuel Wagner

Teamleiter | Immobilienmakler

+43 676 / 96 89 777

manuel.wagner@riwog.at

www.riwog.at

Altbau-Chic im Dachgeschoss | 3-Zimmer Balkonwohnung mit Klimaanlage und Fußbodenheizung



Zum Verkauf gelangt eine **3-Zimmer-Dachgeschosswohnung mit innenhofseitigem Balkon**, welche nur **wenige Gehminuten von der U3-Station Ottakring** entfernt ist.

Fußbodenheizung, Klimaanlage sowie eine GAS-Zentralheizung bieten optimalen Wohnkomfort und das **Highlight** dieser Wohnung ist neben der geschmackvollen Ausstattung und dem **guten Schnitt** der hofseitige Balkon mit Blick in den Innenhof.

AUFTEILUNG

- **offenes Wohnkonzept mit Eingangsbereich, Abstellraum und Wohnküche**
- **WC mit Handwaschbecken**
- **Badezimmer mit Fenster, Badewanne, Dusche und Waschtischunterschrank**
- **zwei südseitige Schlafzimmer**

AUSSTATTUNG

Hochwertig und in zeitlosem Design verfügt die Wohnung über folgende Highlights:

- **Einbauküche mit Steinplatte, Kücheninsel, Siemens-Geräten im Wert von ca. €50.000,-**
- **Badezimmer mit Doppelwaschtisch, Unterschrank, freistehender Badewanne, Walk-in-Dusche und schwarzen Armaturen**
- **WC mit Ornamentfliesen und Handwaschbecken**
- **Fischgrätparkett mit Fußbodenheizung**
- **PAX-Kleiderschränke in den Schlafzimmern**
- **Abstellraum im Eingangsbereich mit Kassetten-Schiebetür**
- **Mehrscheiben-Isolierverglasung mit Außenbeschattung**
- **Split-Klimaanlage Marke LG Dual-Inverter**
- **Sicherheits-Wohnungseingangstüren**
- **Personenaufzug**

LAGE

In der Umgebung befinden sich alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs, insbesondere die nördlich der **Degengasse** verlaufende **Wilhelminenstraße** und die südlich der **Arneithgasse** verlaufende **Ottakringer Straße** bieten eine **Vielzahl von Einkaufsmöglichkeiten**. Auch **Gastronomiebetriebe** sowie **Heurige** sind mit der **10er Marie**, dem **Sissi Huber**, dem **Stippert** und der **Ottakringer Brauerei** zahlreich vertreten und leisten ihren Beitrag zum Altwiener Charme.

Die Gegend ist eine Mischung aus **Altbau**, sanierten Gebäuden, modernen Projekten und zunehmend **hochwertiger Wohnqualität**, was für Vielfalt und Stabilität sorgt. Weiters liegt die **Speckbachergasse** in einem Bereich, welcher **ruhig und dennoch sehr gut angebunden** ist. So bietet das Viertel eine gute Balance **zwischen Stadtleben und Erholung**. **Grünflächen** wie etwa der **Wilhelminenberg** sowie die **Schmelz** sind nicht weit entfernt und **ideal für Sport** sowie **Spaziergänge in der Natur geeignet**.

ÖFFENTLICHE ANBINDUNG

Die Zugänglichkeit der Verkehrsmittel ist durch die **U3-Endstelle** bzw. der **S-Bahnstation Ottakring** **ausgezeichnet** und darüber hinaus bieten die Straßenbahnlinien 2, 44 und 46 **eine schnelle Verbindung in die Innere Stadt**.

In Summe sind in direkter Umgebung folgende Linien verfügbar:

U3 Ottakring | S45 | Linie 2, 9, 33, 44, 46 | Bus 10A, 45A, 46A, 48A

Kaufpreis Wohnung:

EUR 599.000,--

Da es sich um einen Privatverkauf handelt und sich die Wohnung in gebrauchtem Zustand befindet, haftet der/die Verkäufer/in weder für einen bestimmten Zustand, eine bestimmte Nutzbarkeit, einen bestimmten Ertrag noch für eine bestimmte Größe des Kaufgegenstandes. Vielmehr wird jegliche Gewährleistung zwischen den Parteien einvernehmlich ausgeschlossen. Dies gilt auch für Mängel am Kaufgegenstand, die mit bloßem Auge nicht erkennbar sind. Der Verkauf der Wohnung und des Mobiliars erfolgt unter Ausschluss der Gewährleistung. Die Wohnung sowie das Mobiliar werden verkauft wie besichtigt.

Vorschreibung Wohnung pro Monat:

EUR 135,82 Betriebskosten

EUR 117,00 Rücklage

EUR 33,57 Lift

EUR 27,30 Lift Rücklage

EUR 17,95 Verw. Honorar

EUR 18,74 USt.

EUR 350,38 Gesamt

Nebenkosten:

Provision: EUR 21.564,-- inkl. 20% USt. (3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.)

Besuchen Sie auch unsere Homepage WWW.RIWOG.AT mit über 1000 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. 78,06 m ²	Nutzungsart:	Wohnen
Balkonfläche:	ca. 7,7 m ²	Schlüsselfertig:	Ja
		Beziehbar:	sofort
Etage:	1. DG	Eigentumsform:	Wohnungseigentum
Zimmer:	3	Mobiliar:	Küche, Bad
Bäder:	1	Heizung:	Zentralheizung
WCs:	1		
Abstellräume:	1	Lagebewertung:	sehr gut
Balkone:	1	Lärmpegel:	geringe Beeinträchtigung
		Erschließung:	vollerschlossen
		Bauart:	Neubau
		Zustand:	gepflegt
		Baujahr:	2019
		Energieausweis	
		Gültig bis:	30.11.2027
		HWB:	B 33 kWh/m ² a
		fGEE:	A 0,81

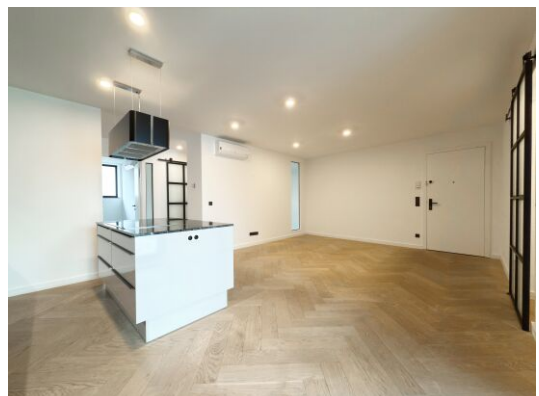
Ausstattung

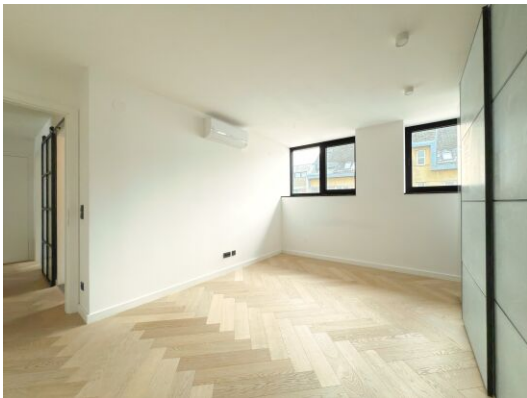
Boden:	Parkett	Fenster:	Außenliegender Sonnenschutz
Fahrstuhl:	Personenaufzug		
Befeuerung:	Gas	WCs:	Toilette, Getrennte Toiletten
Belüftung:	Klimaanlage	Bad:	Bad mit Fenster, Badewanne, Dusche
Balkon:	Nordbalkon / -terrasse	Küche:	Wohnküche / offene Küche
		Extras:	U-Bahn-Nähe, Abstellraum

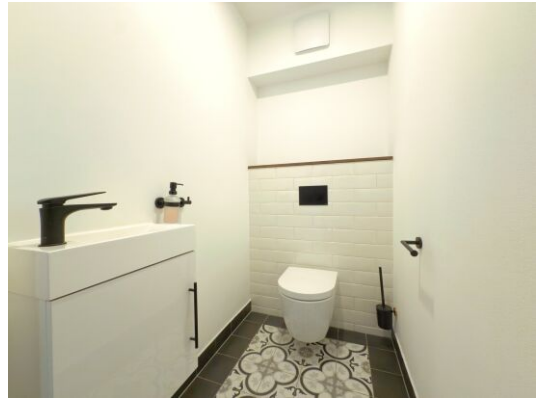
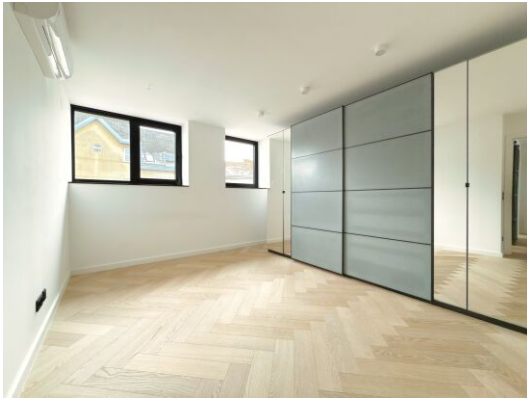
Preisinformationen

Kaufpreis:	599.000,00 €	Reparaturrücklage:	26.296,14 € per 31.01.2026
Betriebskosten:	135,82 €	Grundbucheintragungsgebühr:	1,1 %
Reparaturrücklage:	144,30 €	Grunderwerbsteuer:	3,5 %
Sonstiges:	17,95 €	Provision:	21.564,00 € inkl. 20% USt.
Liftkosten:	33,57 €		
Umsatzsteuer:	18,74 €		
<hr/>			
Monatliche Gesamtbelastung:	350,38 €		

Weitere Fotos

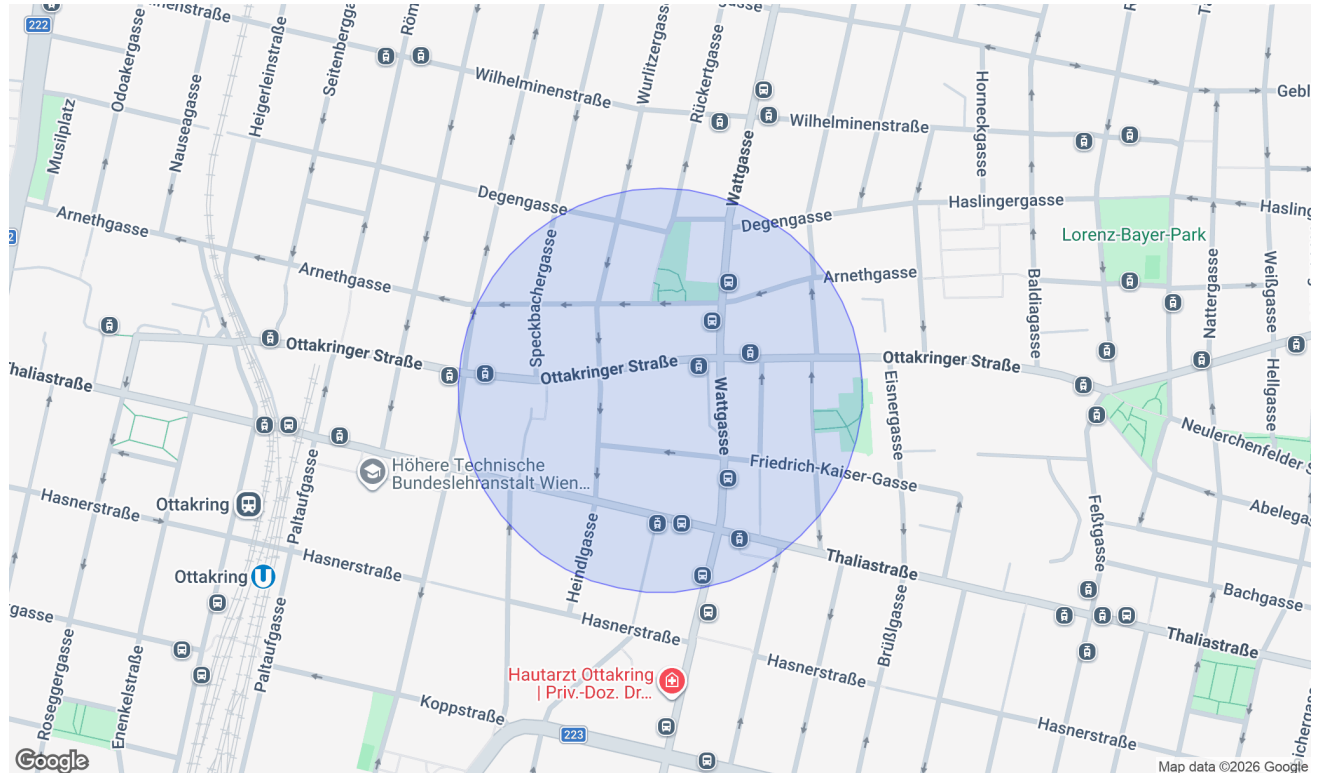






Lage

1160 Wien



Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

Gesundheit

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

Nahversorgung

Supermarkt	500 m
Bäckerei	500 m
Einkaufszentrum	1.000 m

Verkehr

Bus	500 m
U-Bahn	500 m
Straßenbahn	500 m
Bahnhof	500 m
Autobahnanschluss	5.000 m

Kinder & Schulen

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

Sonstige

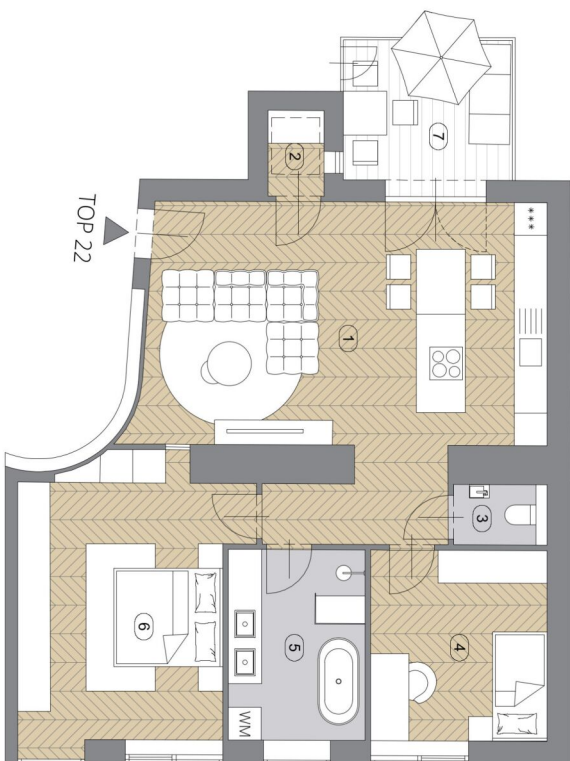
Geldautomat	500 m
Bank	500 m
Post	500 m
Polizei	500 m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Pläne

RIWOG																							
TOP 22																							
Speckbachergergasse 2																							
1160 WIEN																							
Wohnfläche		78,43 m ²																					
Balkon		7,70 m ²																					
<table border="1"> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>Wohnküche</td> <td>36,59 m²</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>AR</td> <td>1,56 m²</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>WC</td> <td>1,83 m²</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>Zimmer</td> <td>10,93 m²</td> </tr> <tr> <td>5</td> <td>Bad</td> <td>8,49 m²</td> </tr> <tr> <td>6</td> <td>Zimmer</td> <td>19,03 m²</td> </tr> <tr> <td>7</td> <td>Balkon</td> <td>7,70 m²</td> </tr> </tbody> </table>			1	Wohnküche	36,59 m ²	2	AR	1,56 m ²	3	WC	1,83 m ²	4	Zimmer	10,93 m ²	5	Bad	8,49 m ²	6	Zimmer	19,03 m ²	7	Balkon	7,70 m ²
1	Wohnküche	36,59 m ²																					
2	AR	1,56 m ²																					
3	WC	1,83 m ²																					
4	Zimmer	10,93 m ²																					
5	Bad	8,49 m ²																					
6	Zimmer	19,03 m ²																					
7	Balkon	7,70 m ²																					

RIWOG Real Estate Management GmbH
Börsegasse 12, 1010 WIEN



■ Parkett ■ Fliesen

Die in der Planerstellung dargestellte Möblierung ist schematisch und dient ausschließlich zur Illustration. Bitte beachten Sie, dass dieser Verkaufplan lediglich zu Informationszwecken dient. Wir übernehmen keine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit oder Aktualität der darin enthaltenen Informationen.



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