

1160 Wien | Wohnung | Objektnummer: 56279

## DG-Terrassen-Maisonette Wohnung mit Fernblick in saniertem Altbau | 4 Min. zur U3 Ottakring | 12 Min. in den 1. Bezirk



Ihr Ansprechpartner

**B.A. Andreas Schmid**

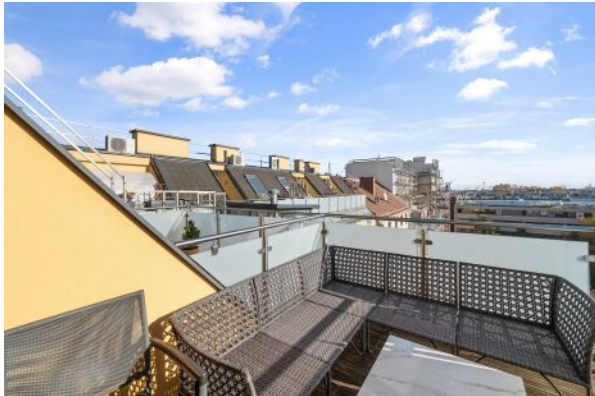
Immobilienmakler

+43 1 / 512 88 89 - 23

[andreas.schmid@riwog.at](mailto:andreas.schmid@riwog.at)

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

## DG-Terrassen-Maisonette Wohnung mit Fernblick in saniertem Altbau | 4 Min. zur U3 Ottakring | 12 Min. in den 1. Bezirk



### Lage

Familienplatz / Wattgasse

### Die perfekte Mischung aus entspannter Lage, guter Anbindung und spannender Architektur

In zentraler Lage im 16. Bezirk, Wichtelgasse, nahe zum Familienplatz sowie der Ottakringer Straße, befindet sich diese gemütliche Dachgeschoß-Maisonette in hervorragendem Zustand.

Das Haus wurde 2014 saniert, es wurde eine **Vollwärmeschutzfassade** straßen- sowie hofseitig angebracht sowie ein **Aufzug** eingebaut und die **Steigleitungen** im Zuge des Ausbaus erneuert. Ein **Fahrradabstellplatz** steht im Hof zur Verfügung.

### HIGHLIGHTS

- **KOMPLETTKÜCHE**
- **BODENTIEFE FENSTER**
- **KLIMATISIERT**
- **WATTGASSE (44, 2, 10A)** in **1 MIN.** zu Fuß
- **PARKANLAGE FAMILIENPLATZ** gleich ums Eck
- Leben in der **LEBENSWERTESTEN** Stadt der Welt

### INFOS ZUR WOHNUNG

- **STOCKWERK:** 1. DG mit Lift
- **BAUJAHR:** 1900 (DG Ausbau 2014)
- **BEZIEHBAR:** ab sofort
- **WOHNFLÄCHE:** Ca. 56m<sup>2</sup>

- **TERRASSE / BALKON:** Ca.13,18m<sup>2</sup> aufgeteilt auf 2 Terrassen
- **ZIMMER:** 2
- **MÖBLIERT:** Bad und Küche ist möbliert
- **WASCHMASCHINENANSCHLUSS:** Ja
- **LIFT:** Ja
- **TV/INTERNET:** z.B. MAGENTA / A1
- **BADEZIMMER:** Badewanne, Handwaschbecken
- **WC:** Im Bad
- **KÜHLUNG:** Klimaanlage
- **KELLERABTEIL:** Ja
- **HEIZUNG:** Fußbodenheizung (Gasetagen)
- **VERKEHRSANBINDUNG:** **Wattgasse, Familienplatz** (44, 2, 10A) in Gehweite, **U3 Ottakring** Fußläufig erreichbar
- **AUSSTATTUNG:** Gegensprechanlage, Klimaanlage, Einbauschränke im Schlafzimmer, Fassadenmarkise auf Terrasse
- **INFRASTRUKTUR:** Zahlreiche Geschäfte des täglichen Lebens sowie Restaurants, Bars, Cafés, Apotheken, Schulen und Kindergärten, Arztpraxen und Freizeitangeboten befinden sich in unmittelbarer Nähe.
- **HWB:** 40,70 kWh/m<sup>2</sup>a
- **KLASSE:** B

## **KOSTEN:**

- **KAUFPREIS:** 350.000,00 €
- **BETRIEBSKOSTEN INKL. LIFT & RÜCKLAGE:** 215,74 € inkl. USt.

## **NEBENKOSTEN WELCHE VOM KÄUFER ZU TRAGEN SIND**

- **PROVISION:** 3% d. Kaufpreises zzgl. 20% USt
- **KOSTEN DER ERSTELLUNG DES KAUFVERTRAGS**

## **Haben Sie weitere Fragen oder wünschen eine Besichtigung? - Gleich Kontakt aufnehmen!**

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.

## Eckdaten

Wohnfläche:	ca. 56,04 m <sup>2</sup>	Nutzungsart:	Wohnen
Nutzfläche:	ca. 69,19 m <sup>2</sup>	Schlüsselfertig:	Ja
Kellerfläche:	ca. 1,5 m <sup>2</sup>	Beziehbar:	ab sofort
Terrassenfläche:	ca. 7,86 m <sup>2</sup>	Eigentumsform:	Wohnungseigentum in Entstehung
Balkonfläche:	ca. 5,29 m <sup>2</sup>	Mobiliar:	Küche, Bad
Etage:	1. DG / Dachgeschoß	Heizung:	Etagenheizung
Zimmer:	2	Lagebewertung:	gut
Bäder:	1	Lärmpegel:	geringe Beeinträchtigung
WCs:	1	Bauart:	Neubau
Keller:	1	Zustand:	vollsanziert
Terrassen:	1	Baujahr:	2014
Balkone:	1	Ausrichtung:	Ostwesten
		Letzte Sanierung:	2014
		Letzte Generalsanierung:	2014
		Energieausweis	
		Gültig bis:	12.04.2024
		HWB:	<b>B</b> 40,7 kWh/m <sup>2</sup> a
		fGEE:	<b>C</b> 1,12

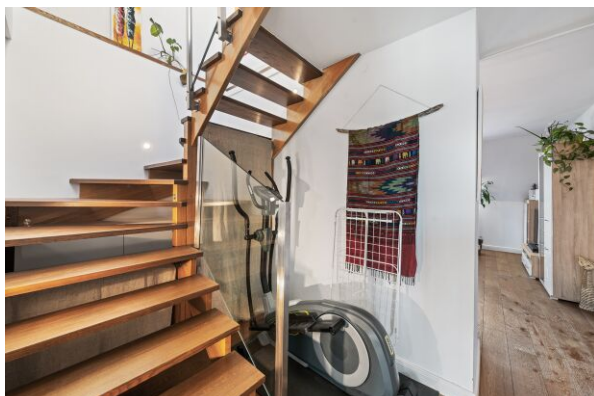
## Ausstattung

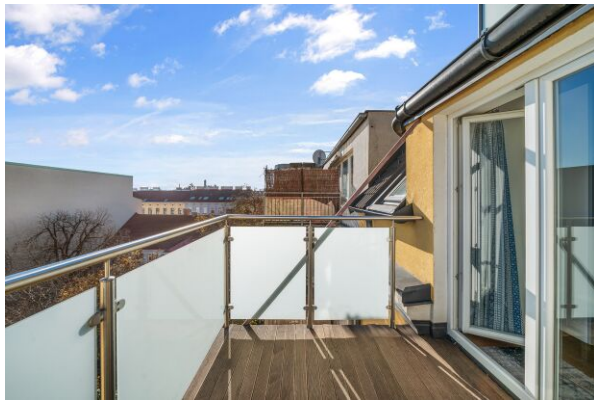
Boden:	Dielen, Fliesen, Parkett	Balkon:	Ostbalkon / -terrasse
Fahrstuhl:	Personenaufzug	Fernsehen:	Kabel / Satelliten-TV
Befeuerung:	Gas	Bad:	Bad mit Fenster, Badewanne, Bad mit WC
Ausblick:	Stadtblick, Fernblick	Küche:	Wohnküche / offene Küche

## Preisinformationen

Kaufpreis:	350.000,00 €	Reparaturrücklage:	42.274,17 € per 31.12.2024
Kaufpreis pro m <sup>2</sup> :	5.058,53 €	Grundbucheintragungsgebühr:	1,1 %
Betriebskosten:	114,72 €	Grunderwerbsteuer:	3,5 %
Reparaturrücklage:	77,08 €	Vertragserrichtungskosten:	Mag. Christian Eber, MBL
Liftkosten:	11,34 €	Provision:	12.600,00 € inkl. 20% USt.
Umsatzsteuer:	12,60 €		
Monatliche Gesamtbelastung:	215,74 €		

## Weitere Fotos





## Lage

1160 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	1.000 m

### Verkehr

Bus	500 m
U-Bahn	1.000 m
Straßenbahn	500 m
Bahnhof	1.000 m
Autobahnanschluss	4.500 m

### Kinder & Schulen

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

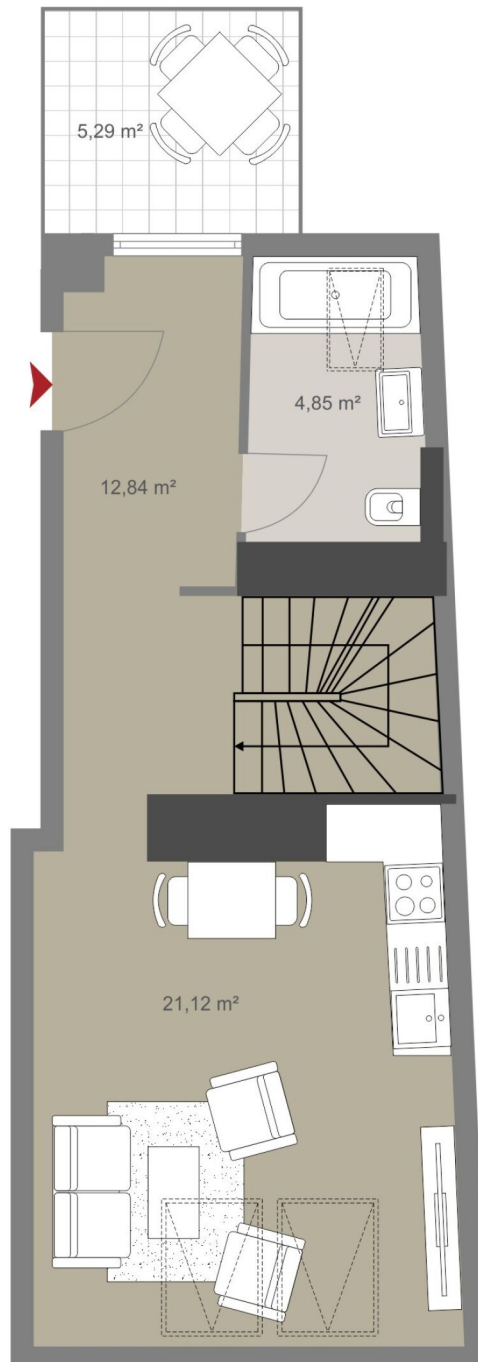
### Sonstige

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

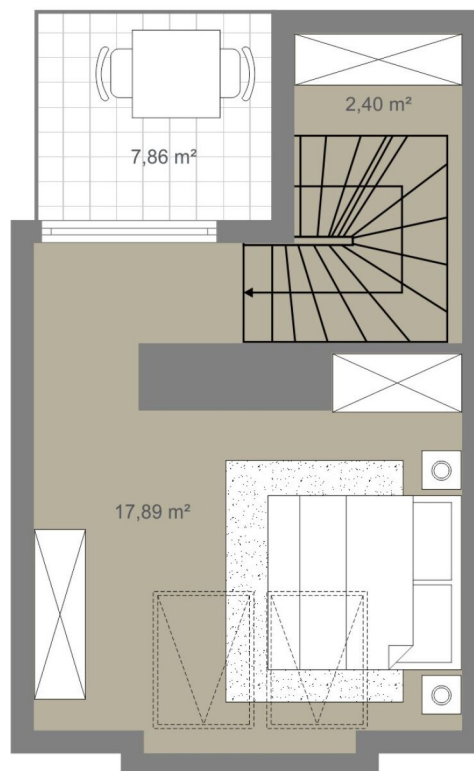
Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

## Pläne

### RIWOG



## 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