

1050 Wien | Wohnung | Objektnummer: 56425

## **SANIERT | Nähe U2 | separate Küchenzeile | an der Wiedner Hauptstraße**



Ihr Ansprechpartner

**Maximilian Michael Zillner, MBA**

Immobilienmakler

+43 676 / 68 30 879

[maximilian.zillner@riwog.at](mailto:maximilian.zillner@riwog.at)

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

## SANIERT | Nähe U2 | separate Küchenzeile | an der Wiedner Hauptstraße



**2-Zimmer Wohnung mit separater Küche \*\*\* 3. Liftstock \*\*\* Garagenplatz optional \*\*\* Nähe U1 Südtiroler Platz und Bahnhof Matzleinsdorfer Platz sowie U2 Matzleinsdorfer Platz (Fertigstellung 2026-2027)**

Ideal für Pärchen und Singles

### Hardfacts

saniert: Herbst 2025

2-Zimmer (Wohnraum, Schlafzimmer)

3. Stockwerk

ca 38m<sup>2</sup> Wohnfläche

Gas-Etagenheizung

Badezimmer mit WC

Ausrichtung: Süd-Ost / Nord-West

Nähe: Wiedner Hauptstraße, Margaretengürtel, Reinprechtsdorfer Straße, Matzleinsdorfer Platz

Öffentliche Anbindung: U1 Südtiroler Platz, U2 Matzleinsdorfer Platz / Reinprechtsdorfer Straße, Bahnhof Matzleinsdorfer Platz, Wien Hauptbahnhof

Verfügbarkeit: nach Rücksprache

## **Wohnung**

Die Wohnung liegt im 3. Stock und ist über den Aufzug oder das Stiegenhaus zu erreichen.

Aufteilung: Wohnraum, Schlafzimmer, Vorraum (inklusive) Küche, Badezimmer mit WC

Das Badezimmer ist mit einer Dusche, einem Waschbecken sowie einem Handtuchwärmer und einem WC ausgestattet.

Die Küche verfügt aktuell über: Ofen, Herd, Kühlschrank, Spüle, Einbauschränke, Geschirrspüler, Waschmaschinenanschluss

Beheizt wird das Objekt mittels Gas-Etagenheizung.

Die Therme befindet sich in der Küche.

## **Kostenaufschlüsselung**

### **Kaufpreis: 262.000 Euro**

Betriebskosten = 109,99 Euro zzgl USt

Rücklage = 45,05 Euro

Lift Betriebskosten = 13,05 Euro zzgl USt

Summe laufende Kosten = 180,40 Euro inkl USt

**Provision = 3% des Kaufpreises zzgl 20% USt**

**Haben wir Ihr Interesse geweckt ?**

**Dann vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin.**

Alle Angaben haben wir vom Eigentümer erhalten. Diese sind daher ohne Gewähr.

**Besuchen sie auch unsere Homepage [WWW.RIWOG.AT](http://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.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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. 37,54 m <sup>2</sup>	Nutzungsart:	Wohnen
Etage:	3. Etage	Beziehbar:	nach Absprache
Zimmer:	2	Eigentumsform:	Wohnungseigentum
Bäder:	1	Mobiliar:	Küche, Bad
WCs:	1	Heizung:	Etagenheizung
		Lagebewertung:	gut
		Lärmpegel:	geringe Beeinträchtigung
		Erschließung:	vollerschlossen
		Bauart:	Altbau
		Zustand:	vollsaniert
		Ausrichtung:	Südosten
		Letzte Sanierung:	2025

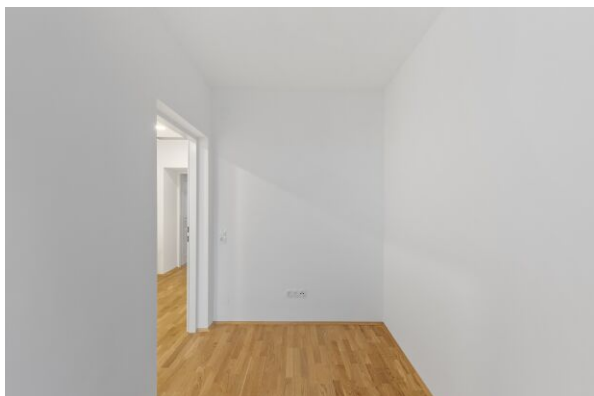
## Ausstattung

Bauweise:	Massiv	Fenster:	Öffenbare Fenster, Doppel- / Mehrfachverglasung, Kunststofffenster
Ausbaustufe:	Schlüsselfertig mit Keller	Fernsehen:	Kabel / Satelliten-TV
Boden:	Fliesen, Laminat	Bad:	Dusche, Bad mit WC
Fahrstuhl:	Personenaufzug	Küche:	Einbauküche
Befeuerung:	Gas	Stellplatzart:	Garage
Ausblick:	Stadtblick	Extras:	U-Bahn-Nähe

## Preisinformationen

Kaufpreis:	262.000,00 €	Grundbucheintragungsgebühr:	1,1 %
Kaufpreis pro m <sup>2</sup> :	6.979,22 €	Grunderwerbsteuer:	3,5 %
		Provision:	9.432,00 € inkl. 20% USt.
Betriebskosten:	109,99 €		
Reparaturrücklage:	45,05 €		
Liftkosten:	13,05 €		
Umsatzsteuer:	12,31 €		
Monatliche Gesamtbelastung:	180,40 €		

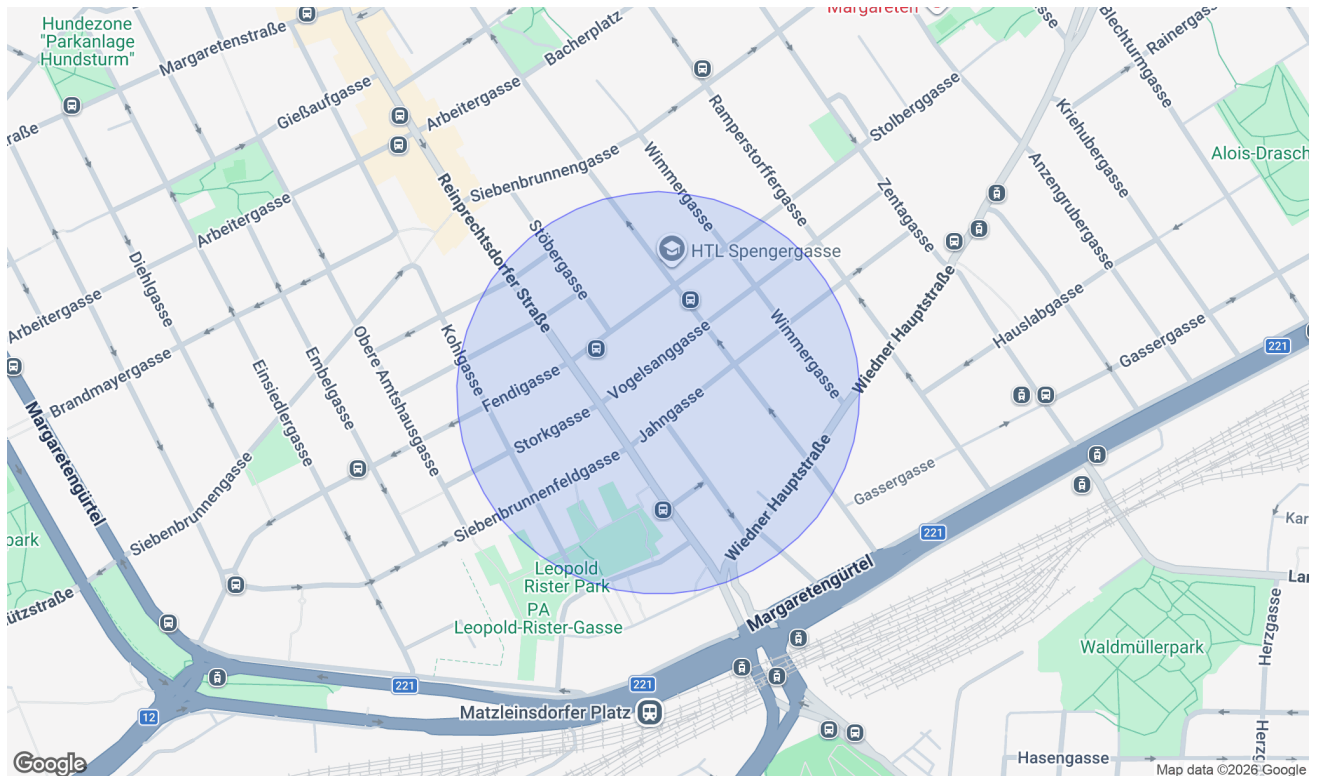
## Weitere Fotos





## Lage

1050 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	3.000 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	1.000 m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

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