1050 Wien | Wohnung | Objektnummer: 56425

Nähe U2 *** saniert *** gut geschnittene und helle Altbauwohnung *** hofseitiges Schlafzimmer *** separate Küchenzeile





Ihr Ansprechpartner

Maximilian Michael Zillner, MBA

Immobilienmakler

+43 676 / 68 30 879

maximilian.zillner@riwog.at

www.riwog.at

Nähe U2 *** saniert *** gut geschnittene und helle Altbauwohnung *** hofseitiges Schlafzimmer *** separate Küchenzeile





2-Zimmer Wohnung mit separater Küche * 3. Liftstock *** Garagenplatz optional *** Nähe U1 Südtiroler Platz und Bahnhof Matzleinsdorfer Platz sowie U2 Matzleinsdorfer Platz (Fertigstellung 2029)**

Ideal für Pärchen und Singles

Hardfacts

saniert: Herbst 2025

2-Zimmer (Wohnraum, Schlafzimmer)

3. Stockwerk

ca 38m² 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: 261.000 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 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.

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 m²
Etage:	3. Etage
Zimmer:	2
Bäder:	1
WCs:	1

Nutzungsart:	Wohnen
Beziehbar:	nach Absprache
Eigentumsform:	Wohnungseigentum
Mobiliar:	Küche, Bad
Heizung:	Etagenheizung
Lagebewertung:	gut
Lärmpegel:	geringe Beeinträchtigung
Erschließung:	vollerschlossen
Bauart:	Altbau
Zustand:	vollsaniert
Ausrichtung:	Südosten
Letzte Sanierung:	2025

Ausstattung

Bauweise:	Massiv
Ausbaustufe:	Schlüsselfertig mit Keller
Boden:	Fliesen, Laminat
Fahrstuhl:	Personenaufzug
Befeuerung:	Gas
Ausblick:	Stadtblick

Fenster:	Öffenbare Fenster, Doppel- / Mehrfachverglasung, Kunststofffenster
Fernsehen:	Kabel / Satelliten-TV
Bad:	Dusche, Bad mit WC
Küche:	Einbauküche
Stellplatzart:	Garage
Extras:	U-Bahn-Nähe

Preisinformationen

Kaufpreis:	261.000,00 €
Kaufpreis pro m²:	6.952,58 €
Betriebskosten:	109,99 €
Reparaturrücklage:	45,05 €
Liftkosten:	13,05 €
Umsatzsteuer:	12,31 €
Monatliche Gesamtbelastung:	180,40 €

Grundbucheintragungsgebühr:	1,1 %
Grunderwerbsteuer:	3,5 %
Provision:	9.396,00 € inkl. 20% USt.

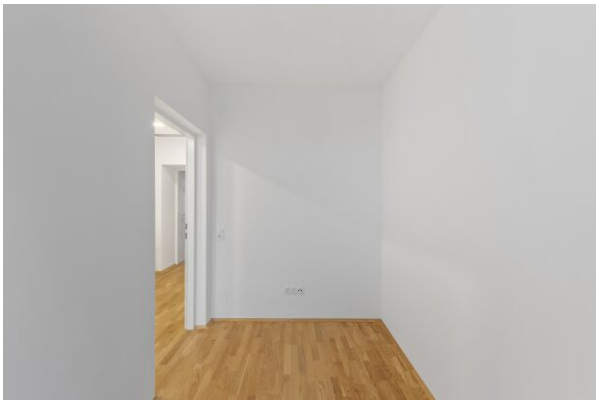
Weitere Fotos





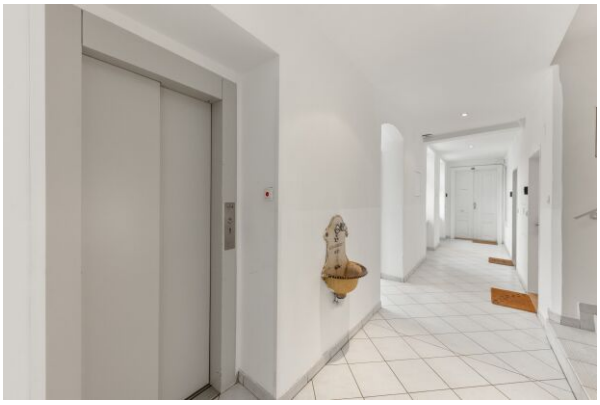


















RIWOG Real Estate Management GmbH
Börsegasse 12, 1010 Wien
Mail: office@riwog.at
Web: www.riwog.at
Tel.: +43 1 512 88 89
UID: ATU 64547048
FN: 318868 z
HG Wien
IBAN: AT09 2011 1842 6407 7900
BIC: GIBAATWWXXX

Lage

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