

1140 Wien | Wohnung | Objektnummer: 56434

## Nähe U3 - Meiselmarkt - Schmelz II Gartennutzung gestattet II 3. Stockwerk II Nähe Schmelz sowie Johnstraße und Hütteldorfer Straße



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)

Nähe U3 - Meiselmarkt - Schmelz II Gartennutzung gestattet  
II 3. Stockwerk II Nähe Schmelz sowie Johnstraße und  
Hütteldorfer Straße



**3. Stockwerk - separate Küchenzeile - Garten im Innenhof vorhanden - Gebäude wird ab 2026 Entwickelt (DG Ausbau) - ruhige Seitengasse**

Hard-Facts:

**Räume:** 2 Zimmer mit separater Küche

**Fläche:** ca. 40m<sup>2</sup> Wohnfläche

**Stockwerk:** 3. Etage (Lift in Planung)

**Heizung:** Gasetagenheizung mit Radiatoren

**Badezimmer:** Waschbecken, Dusche, separates WC

**Allgemeinfläche:** Garten im Innenhof zur Mitbenützung inkl Fahrradabstellbereich

**Kellerabteil:** Ja

**Ausrichtung:** Süd-West / Nord-Ost

**DG Ausbau:** Entwicklung des Dachbodens ab Sommer 2026 inkl Lifteinbau und Ausmalen des Eingangsbereichs und Stiegenhauses

**Anbindung:** U3 Johnstraße / Hütteldorfer Straße, S45 Breitensee, U6 Burggasse Stadthalle, Straßenbahnlinie 49, Buslinien 10a und 12a

**Umgebung:** Schmelz, Meiselmarkt, Stadthalle, Neubaugürtel,

**Bezug:** nach Rücksprache

**Lifteinbau:** aktuell wird noch besprochen in welchen Stockwerken es Ausstiegsmöglichkeiten geben wird

## Wohnung:

Die Wohnung teilt sich wie folgt auf: Vorraum mit separater Küchenzeile, Wohnraum inkl Schlafbereich, Badezimmer, Kellerabteil

Der Garten im Innenhof kann mitbenutzt werden. Ein Abstellplatz für Fahrräder ist ebenfalls vorhanden.

Die Küche verfügt über folgende Ausstattung: Kochfeld, Mikrowelle, Spüle, Kühlschrank, Einbauschränke, Waschmaschine

Das Badezimmer ist mit einem Waschbecken und einer Dusche ausgestattet. Das WC liegt separat.

Beheizt wird die Wohnung mittels Gas-Etagenheizung. Die Therme befindet sich im Vorraum.

Im Zuge des geplanten Dachgeschossausbaus (voraussichtlich ab Sommer 2026) soll auch ein Personenaufzug eingebaut werden.

Diesbezüglich wird aktuell noch besprochen, in welchen Stockwerken es Ausstiegsmöglichkeiten geben wird.

Außerdem wird auch der Eingangsbereich des Hauses renoviert

## Kosten:

**Kaufpreis = 159.000 Euro**

Betriebskosten = 112,32 Euro zzgl 10% USt

Rücklage = 48,85 Euro

EDV Gebühr = 0,90 Euro zzgl 20% USt

USt = 11,41

Summe = 173,48 Euro

**Maklerprovision = 3% des Kaufpreises zzgl 20% USt = 6.444 Euro inkl 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. 40 m <sup>2</sup>	Nutzungsart:	Wohnen
Etage:	3. Etage / Lift geplant	Schlüsselfertig:	Ja
Zimmer:	1	Beziehbar:	nach Rücksprache
Bäder:	1	Eigentumsform:	Wohnungseigentum
WCs:	1	Mobiliar:	Küche, Bad
Keller:	1	Heizung:	Etagenheizung
		Lagebewertung:	gut
		Lärmpegel:	geringe Beeinträchtigung
		Erschließung:	vollerschlossen
		Bauart:	Altbau
		Zustand:	gepflegt
		Baujahr:	1900
		Ausrichtung:	Südwesten

## Ausstattung

Ausbaustufe:	Schlüsselfertig mit Keller	Fenster:	Öffenbare Fenster, Doppel- / Mehrfachverglasung, Kunststofffenster
Boden:	Fliesen, Laminat	WCs:	Toilette
Fahrstuhl:	Personenaufzug	Bad:	Dusche
Befeuerung:	Gas	Küche:	Einbauküche
Ausblick:	Stadtblick, Grünblick	Extras:	U-Bahn-Nähe, Gartennutzung
Räume:	WG geeignet		

## Preisinformationen

Kaufpreis:	159.000,00 €	Reparaturrücklage:	64.250,00 € per 05.12.2025
Kaufpreis pro m <sup>2</sup> :	3.975,00 €		
Betriebskosten:	112,32 €	Grundbucheintragungsgebühr:	1,1 %
Reparaturrücklage:	48,85 €	Grunderwerbsteuer:	3,5 %
Sonstiges:	0,90 €	Provision:	3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.
Umsatzsteuer:	11,41 €		
Monatliche Gesamtbelastung:	173,48 €		

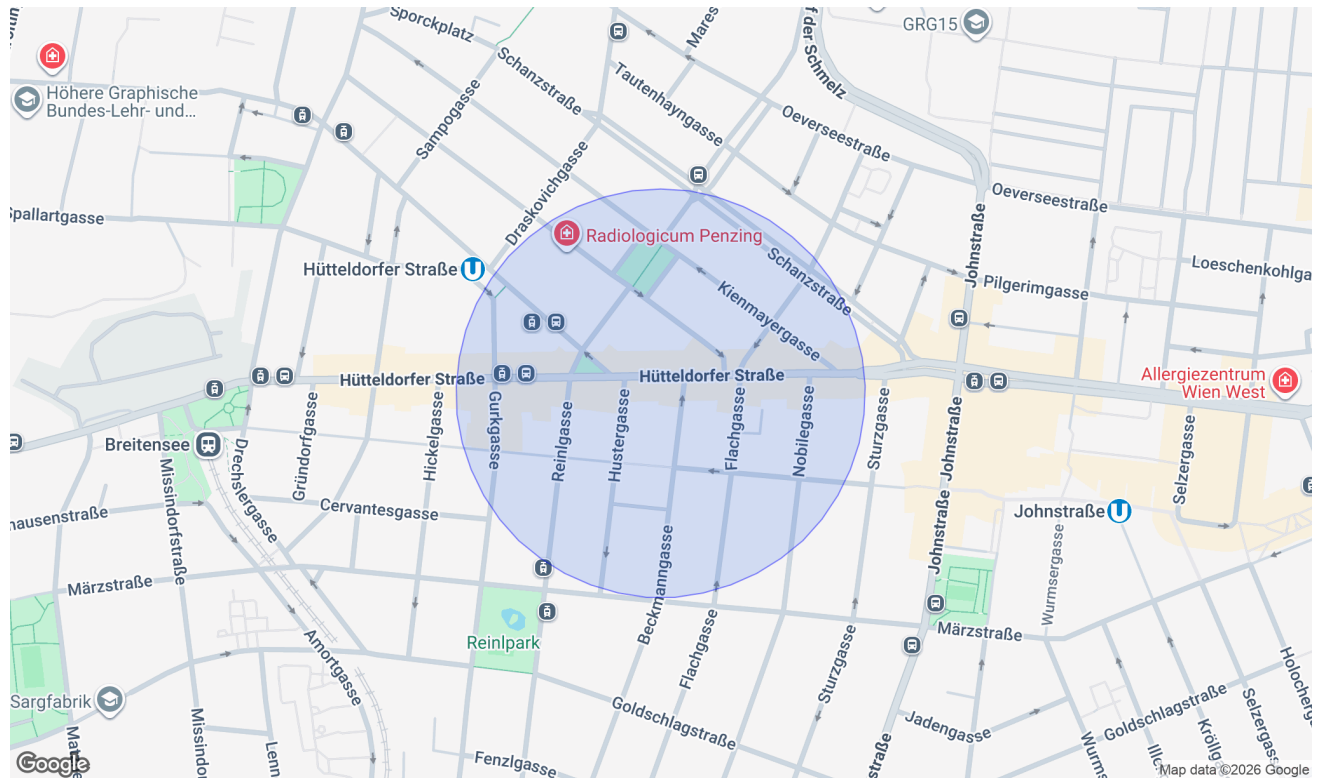
## Weitere Fotos





## Lage

1140 Wien



## Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

### Gesundheit

Arzt	500 m
Apotheke	500 m
Klinik	1.000 m
Krankenhaus	2.000 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	5.000 m

### Kinder & Schulen

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

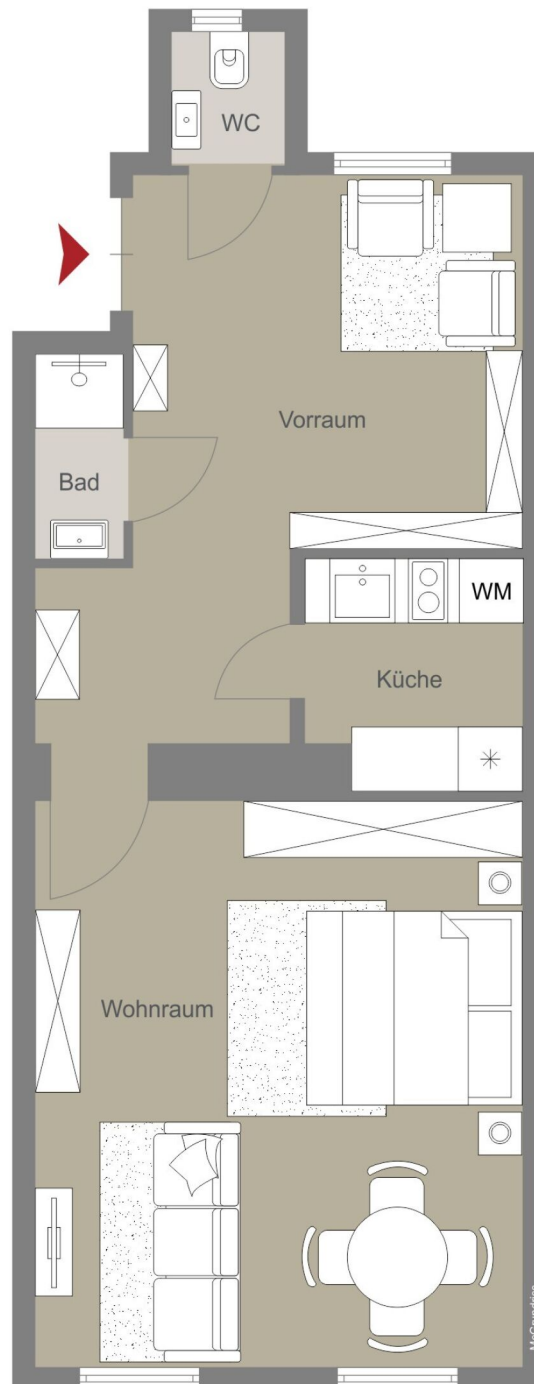
### Sonstige

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

## Pläne

### RIWOG



3. Obergeschoss

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