

1010 Wien | Wohnung | Objektnummer: 56591

## City Dream zwischen Schwedenplatz und Hoher Markt | SÜD-OST im 5. Stock | Teils Hoflage | Ideal für WG- Nutzung | Freier Mietzins



Ihr Ansprechpartner

**Aurelian Tranc**

Immobilienmakler

+43 1 / 512 88 89 - 31

+43 681 / 811 02 578

aurelian.tranc@riwog.at

www.riwog.at

City Dream zwischen Schwedenplatz und Hoher Markt |  
SÜD-OST im 5. Stock | Teils Hoflage | Ideal für WG-Nutzung  
| Freier Mietzins



## Lage

Donaukanal | Schwedenplatz | Hoher Markt | Stephansplatz

**Nur wenige Schritte** vom **Donaukanal** entfernt und in **unmittelbarer Nähe** zum **Hohen Markt, Schwedenplatz und Stephansplatz** gelangt diese **attraktive Citywohnung** zum **Verkauf. Gelegen** ist die Wohnung im **5. Liftstock** einer **gepflegten Liegenschaft aus den 1950ern** mit vor ca. 15 Jahren **saniertem Fassade (inkl. Wärmedämmung)**. Die **möblierte Wohnung** **punktete** mit einem **praktischen Grundriss** mit **zwei großzügigen, getrennt begehbaren Zimmern** und einer **offenen Wohnküche inkl. Einbauküche** und eignet sich dadurch auch **ideal zur WG-Nutzung**. Die **Wohnküche** und **eines der Zimmer** sind **komplett hofseitig** ausgerichtet. Das **zweite Zimmer** hingegen **verwohnt mit seitlichem Blick zum Donaukanal**.

Die Wohnung eignet sich zur **Eigennutzung** oder auch als **Anlage (freier Mietzins lt. anwaltlicher Auskunft)**.

## HIGHLIGHTS

- **Wohnen im Herzen der Stadt**
- **Parkgarage in der parallel Straße**
- **Nähe Donaukanal, Schwedenplatz, Hoher Markt, Stephansplatz**
- **5. Stock** mit seitlichem **Blick zum Donaukanal** von einem der Zimmer
- **vollmöbliert inkl. Einbauküche**
- **Wohnbereich** und ein **(Schlaf-)Zimmer hofseitig**
- **großzügige (Schlaf-)Zimmer**
- **Vorraum mit praktischer Schranknische**
- **freier Mietzins** (lt. anwaltlicher Auskunft)
- **gepflegtes Haus** mit vor ca. 15 Jahren **saniertem Fassade inkl. Wärmedämmung**

- **Klimaanlage**

## **INFOS ZUR WOHNUNG**

- **STOCKWERK:** 5. Stock mit Lift
- **BAUJAHR:** 1957
- **WOHNFLÄCHE:** ca. 68,7 m<sup>2</sup>
- **ZIMMER:** 2 + offene Wohnküche
- **MÖBLIERT:** ja, mit Möblierung wie besichtigt
- **WASCHMASCHINENANSCHLUSS:** ja (im Badezimmer)
- **KÜCHE:** Einbauküche mit Geräten
- **BADEZIMMER:** mit Badewanne, Waschbecken, WM-Anschluss, Handtuchheizkörper und WC
- **HEIZUNG:** Gasetagenheizung (Therme im Badezimmer)
- **FAHRRADABSTELLPLATZ:** ja, im Innenhof
- **WASCHKÜCHE:** vorhanden
- **KELLERABTEIL:** ja, zur Nutzung

**Kaufpreis:** € 725.000,00

**Betriebskosten:** € 134,57 inkl. 10 % USt. p. M. derzeit

**Rücklage:** € 64,31 p. M. derzeit

**EDV-Gebühr:** € 0,58 p. M. derzeit

**Stand Rücklage per 08.09.2025:** € 213.209,53

**Provision:** 3% vom Kaufpreis zzgl. 20 % USt.

**Vertragserrichtung (gebunden):** 1,5 % vom Kaufpreis zzgl. 20 % USt., zzgl. Barauslagen und Beglaubigungskosten (RA Mag. Wolfgang A. Orsini und Rosenberg)

Die Wohnung wird im gebrauchten Zustand inkl. der vorhandenen Möblierung und Küche, wie liegt und steht und wie besichtigt, verkauft (Privatverkauf ohne Gewährleistung).

---



**Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin! Ich freue mich auf Ihre Anfrage!**

**Besuchen Sie auch unsere Homepage unter [www.RIWOG.at](http://www.RIWOG.at) mit zahlreichen aktuellen TOP-Objekten!**

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. 68,65 m <sup>2</sup>	Nutzungsart:	Wohnen
Zimmer:	3	Beziehbar:	sofort
Bäder:	1	Eigentumsform:	Wohnungseigentum
WCs:	1	Möbiliar:	möbliert
Keller:	1	Heizung:	Etagenheizung
		Lagebewertung:	sehr gut
		Bauart:	Neubau
		Zustand:	gepflegt
		Baujahr:	1957
		Ausrichtung:	Nordsüden
		Energieausweis	
		Gültig bis:	03.09.2030
		HWB:	 71,8 kWh/m <sup>2</sup> a
		fGEE:	 2,32

## Ausstattung

Boden:	Fliesen, Parkett	Fenster:	Öffenbare Fenster, Kunststofffenster
Fahrstuhl:	Personenaufzug	WCs:	Toilette
Befeuerung:	Gas	Bad:	Badewanne, Bad mit WC
Belüftung:	Klimaanlage	Küche:	Einbauküche, Wohnküche / offene Küche
Räume:	WG geeignet	Extras:	Wasch- / Trockenraum, U- Bahn-Nähe, Fahrradraum

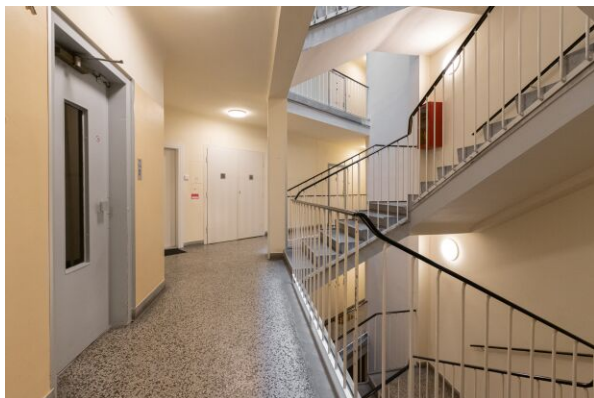
## Preisinformationen

Kaufpreis:	725.000,00 €	Reparaturrücklage:	213.209,53 € per 08.09.2025
Betriebskosten:	122,34 €	Grundbucheintragungsgebühr:	1,1 %
Reparaturrücklage:	64,31 €	Grunderwerbsteuer:	3,5 %
Sonstiges:	0,58 €	Vertragserrichtungskosten:	RA Mag. Wolfgang Andreas ORSINI UND ROSENBERG - Annagasse 8 - 1010 Wien   1,5% vom Kaufpreis zzgl. gesetzl. USt. und Barauslagen zzgl. Beglaubigungskosten
Umsatzsteuer:	12,23 €	Provision:	26.100,00 € inkl. 20% USt.
Monatliche Gesamtbelastung:	199,46 €		

## Weitere Fotos



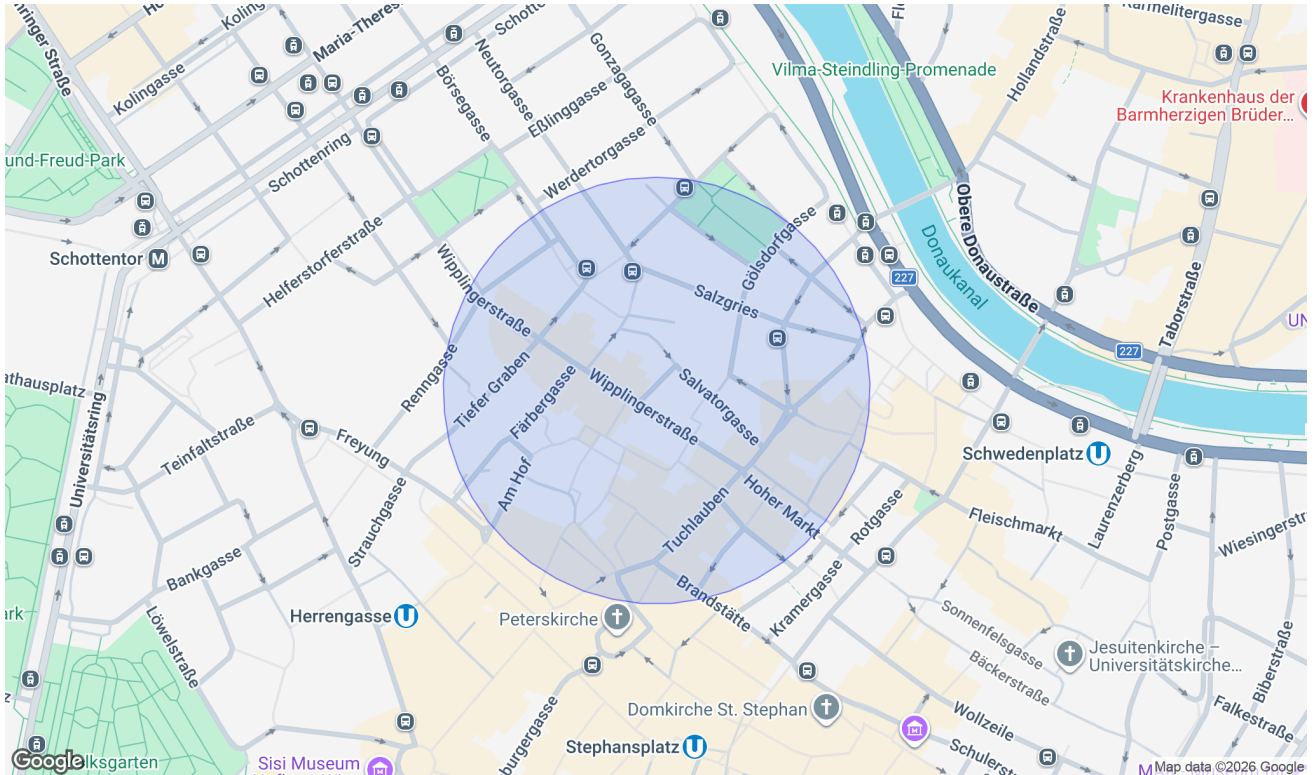






## Lage

1010 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	1.500 m

### Verkehr

Bus	500 m
U-Bahn	500 m
Straßenbahn	500 m
Bahnhof	500 m
Autobahnanschluss	3.500 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



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