

1020 Wien | Wohnung | Objektnummer: 56595

Altbau mit Südbalkon | 2-Zimmer in ruhiger Innenhoflage | Einbauküche | Lift | Kellerabteil



Ihr Ansprechpartner

Martin Dreisiebner

Immobilienmakler

+43 699 / 11 69 64 17

martin.dreisiebner@riwog.at

www.riwog.at

Altbau mit Südbalkon | 2-Zimmer in ruhiger Innenhoflage |
Einbauküche | Lift | Kellerabteil



Die 2-Zimmer-Altbauwohnung überzeugt mit **hofseitigem Südbalkon** und **ruhiger Innenhoflage**.

Dank der Nähe zum Praterstern profitieren Sie von einer der **besten Verkehrsanbindungen Wiens**.

Innenstadt, Prater und **Donauinsel** sind in wenigen Minuten erreichbar und bieten **hohe Lebensqualität**.

HIGHLIGHTS

- hofseitiger **Südbalkon**
- **perfekter Grundriss**
- **moderne** Sanitärräume
- guter, **saniertes Zustand**
- vollausgestattete **Einbauküche**
- Lift bis in den **Keller**
- **Praterstern** quasi um die Ecke

INFOS ZUR WOHNUNG

Eckdaten

SANIERT: 2018

STOCKWERK: 2. Stock mit Lift

BEZIEHBAR: nach Vereinbarung

Flächen & Raumaufteilung

WOHNFLÄCHE: ca. 49,47 m² (laut NWG)

ZIMMER: 2

RAUMHÖHE: ca. 3,53 m

BALKON: ca. 8,55 m²

AUSRICHTUNG: süd-westseitig

KELLERABTEIL: ca. 2,37 m²

Küche & Sanitär

KÜCHE: Komplett-Einbauküche mit allen Geräten

BADEZIMMER: mit Walk-In Dusche, Waschtisch, Waschmaschinenanschluss und Fenster

WC: separat mit Handwaschbecken & Abstellmöglichkeit

MÖBLIERT: Bad & Küche; die restliche Möblierung nach Absprache

Ausstattung

HEIZUNG: Gas-Zentralheizung

GEGENSPRECHANLAGE: Audio

Gebäude & Allgemeinflächen

LIFT: Personenaufzug vorhanden; Keller mit aufgeschlossen

FAHRRADABSTELLMÖGLICHKEIT: im Innenhof

Lage

VERKEHRSANBINDUNG: Praterstern mit S-Bahn und U-Bahnstationen (U1 & U2)

INFRASTRUKTUR: Billa am Praterstern (längere Öffnungszeiten), Penny, Lidl, Bipa, dm, unzählige Gastronomen

Konditionen

Kaufpreis: € 349.900,00

Betriebskosten: € 91,78

Betriebskosten Lift: € 18,58

Rücklage: € 48,14

Rücklage Lift: € 4,22

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

Vertragserrichtung: 1,5% netto zzgl. USt. und Barauslagen

Der Verkauf/die Übergabe erfolgt wie liegt und steht.

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. 49,47 m ²	Nutzungsart:	Wohnen
Balkonfläche:	ca. 8,55 m ²	Beziehbar:	nach Vereinbarung
		Eigentumsform:	Wohnungseigentum
Etage:	2. Etage	Mobiliar:	optional
Zimmer:	2	Heizung:	Etagenheizung
Bäder:	1		
WCs:	1	Lagebewertung:	sehr gut
Abstellräume:	1	Lärmpegel:	durchschnittliche
Keller:	1		Beeinträchtigung
Balkone:	1	Erschließung:	vollerschlossen
		Bauart:	Altbau
		Zustand:	vollsaniert
		Ausrichtung:	Südwesten
		Letzte Sanierung:	2018

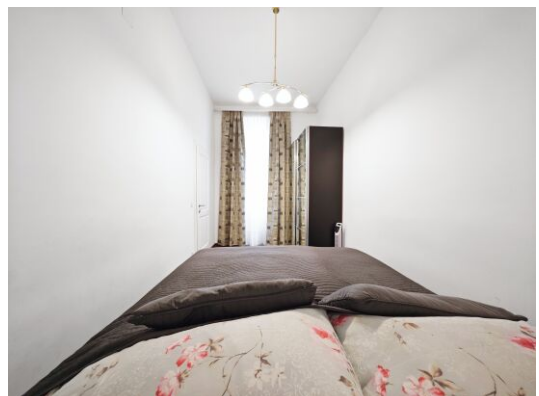
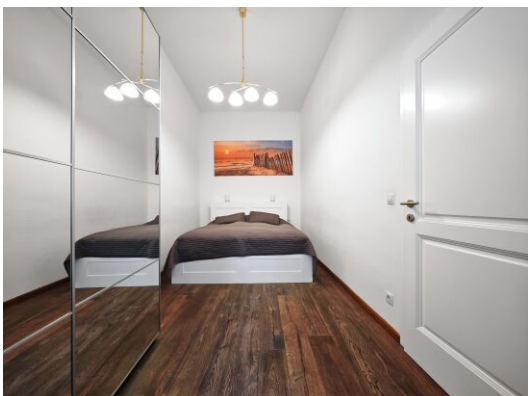
Ausstattung

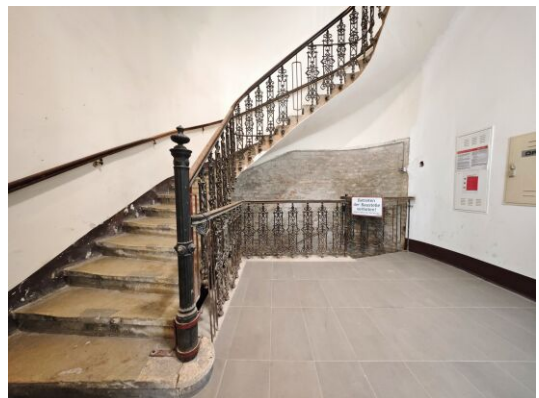
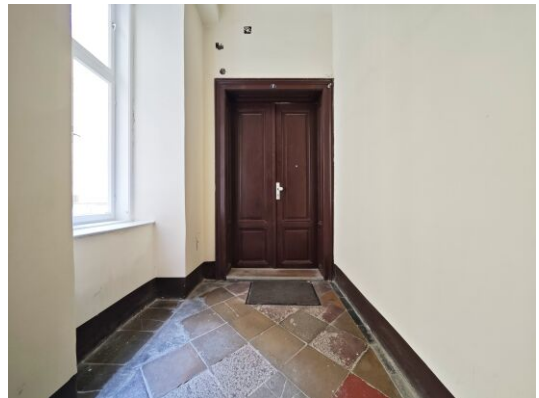
Boden:	Fliesen, Parkett	WCs:	Toilette
Fahrstuhl:	Personenaufzug	Bad:	Bad mit Fenster, Dusche
Balkon:	Südwestbalkon / -terrasse	Küche:	Einbauküche
Fenster:	Öffenbare Fenster, Doppel- / Mehrfachverglasung, Kunststofffenster	Extras:	U-Bahn-Nähe, Abstellraum
Fernsehen:	Kabel / Satelliten-TV		

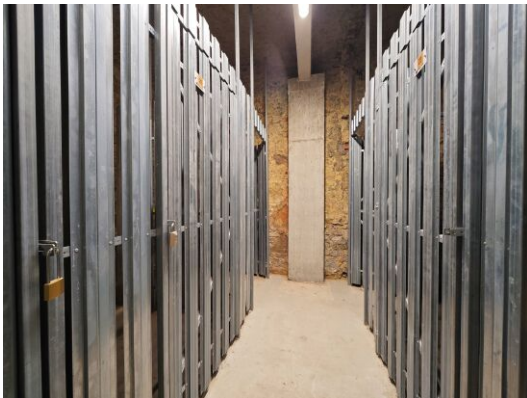
Preisinformationen

Kaufpreis:	349.900,00 €	Grundbucheintragungsgebühr:	1,1 %
Betriebskosten:	83,44 €	Grunderwerbsteuer:	3,5 %
Reparaturrücklage:	52,39 €	Vertragserrichtungskosten:	1,5% des Kaufpreis zzgl. Barauslagen und USt.
Liftkosten:	16,89 €		
Umsatzsteuer:	10,03 €		
Monatliche Gesamtbelastung:	162,75 €		

Weitere Fotos

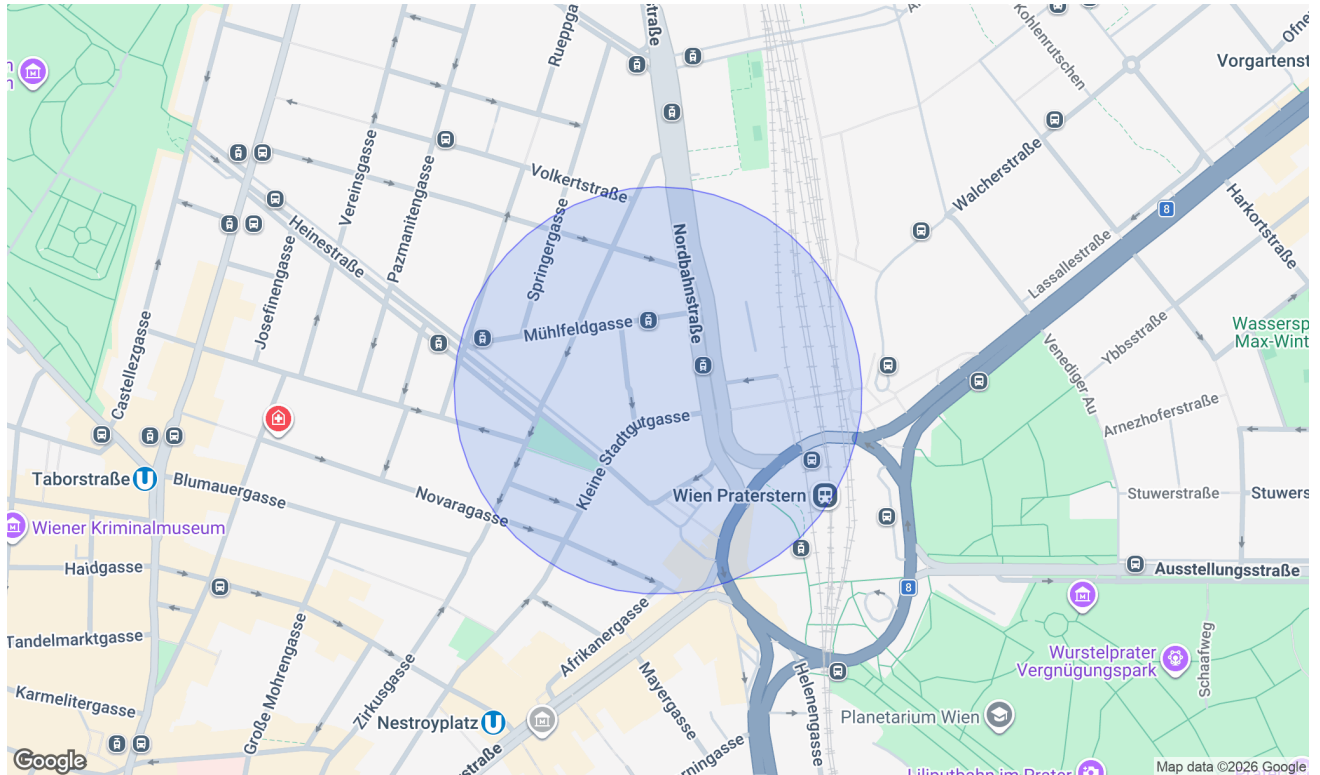






Lage

1020 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	2.000 m

Verkehr

Bus	500 m
U-Bahn	500 m
Straßenbahn	500 m
Bahnhof	500 m
Autobahnanschluss	2.500 m

Kinder & Schulen

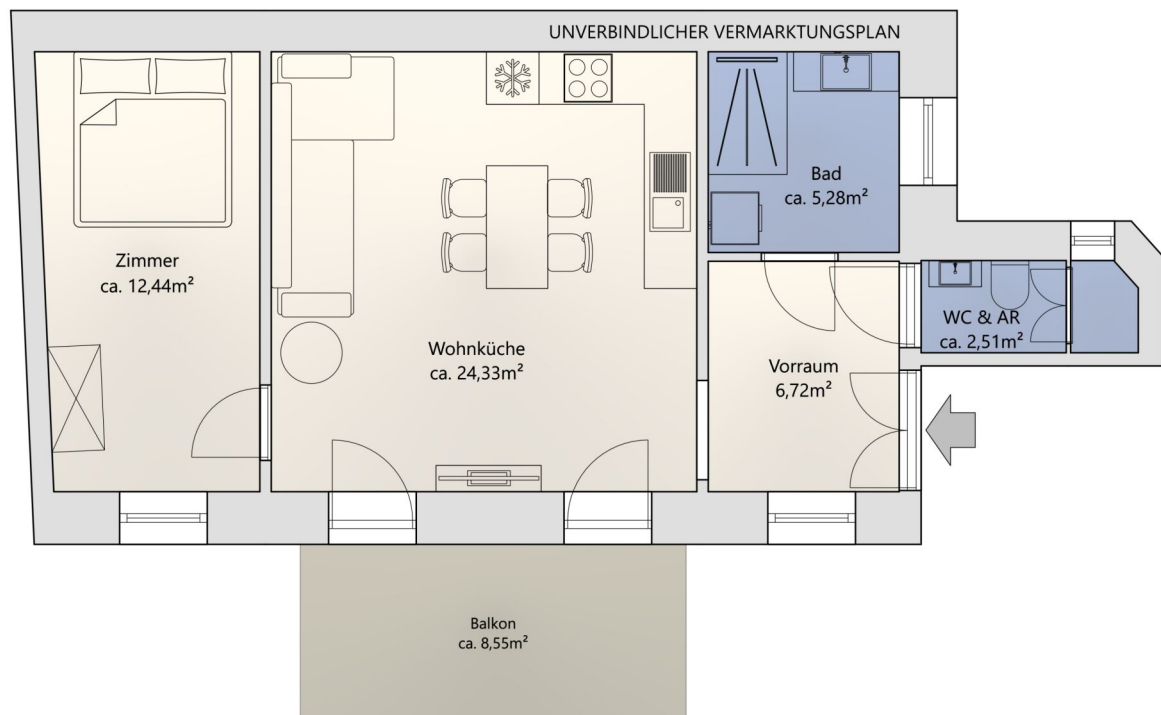
Schule	500 m
Kindergarten	500 m
Universität	1.000 m
Höhere Schule	1.500 m

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