1020 Wien | Wohnung | Objektnummer: 56595

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





Ihr Ansprechpartner

Martin Dreisiebner

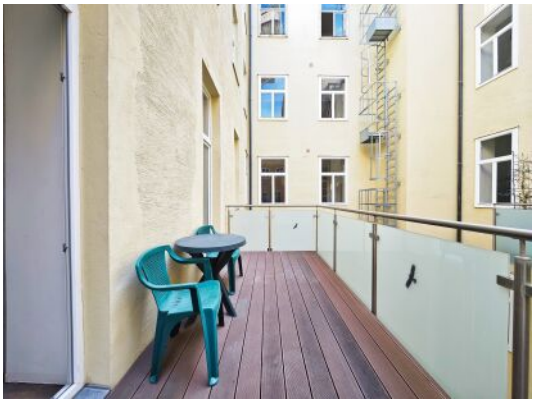
Immobilienmakler

+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, **sanierter 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.

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 m²
Balkonfläche:	ca. 8,55 m²
Etage:	2. Etage
Zimmer:	2
Bäder:	1
WCs:	1
Abstellräume:	1
Keller:	1
Balkone:	1

Nutzungsart:	Wohnen
Beziehbar:	nach Vereinbarung
Eigentumsform:	Wohnungseigentum
Mobiliar:	optional
Heizung:	Etagenheizung
Lagebewertung:	sehr gut
Lärmpegel:	durchschnittliche Beeinträchtigung
Erschließung:	vollerschlossen
Bauart:	Altbau
Zustand:	vollsaniert
Ausrichtung:	Südwesten
Letzte Sanierung:	2018

Ausstattung

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

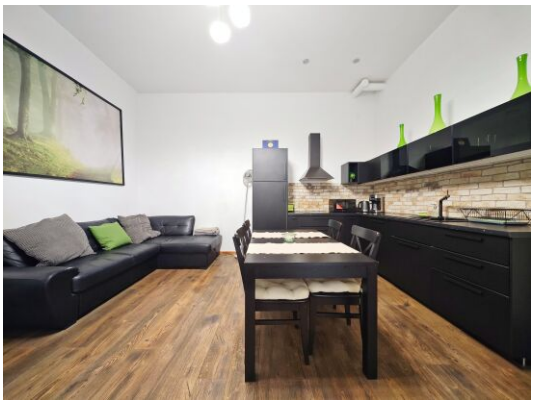
Preisinformationen

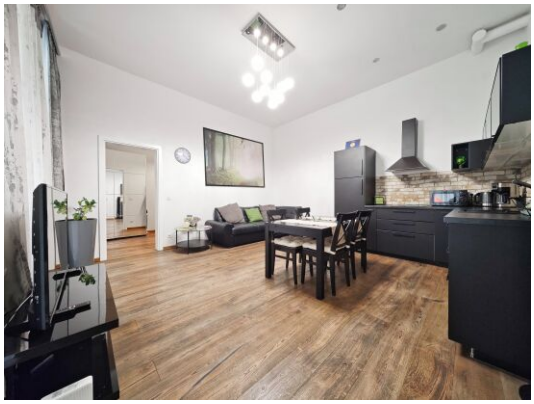
Kaufpreis:	349.900,00 €
Betriebskosten:	83,44 €
Reparaturrücklage:	52,39 €
Liftkosten:	16,89 €
Umsatzsteuer:	10,03 €
Monatliche Gesamtbelastung:	162,75 €

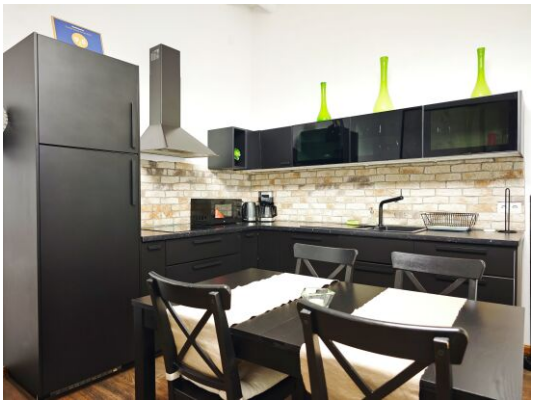
Reparaturrücklage:	-3.229,05 € per 31.12.2025
Grundbucheintragungsgebühr:	1,1 %
Grunderwerbsteuer:	3,5 %
Vertragserrichtungskosten:	1,5% des Kaufpreis zzgl. Barauslagen und USt.

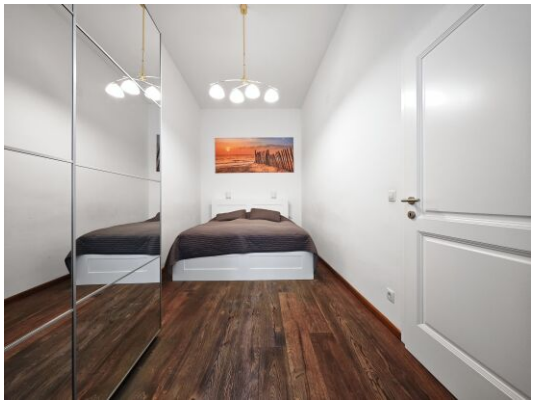
Weitere Fotos



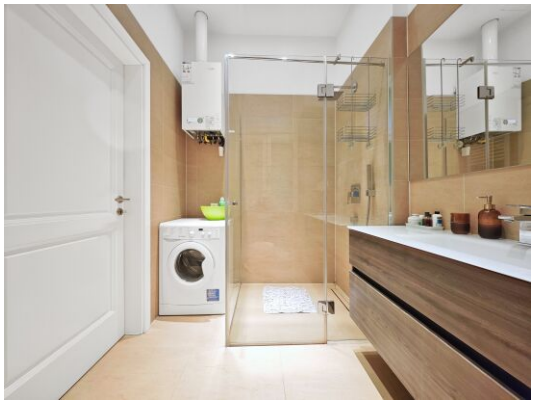






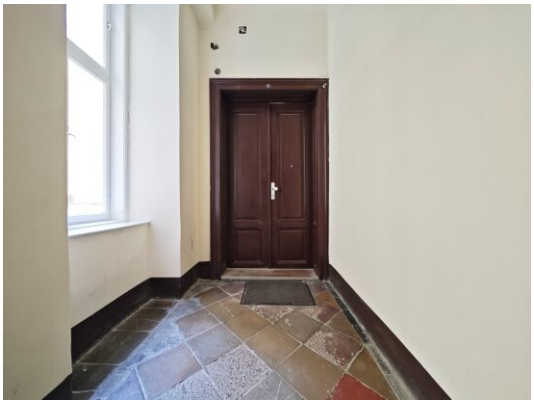




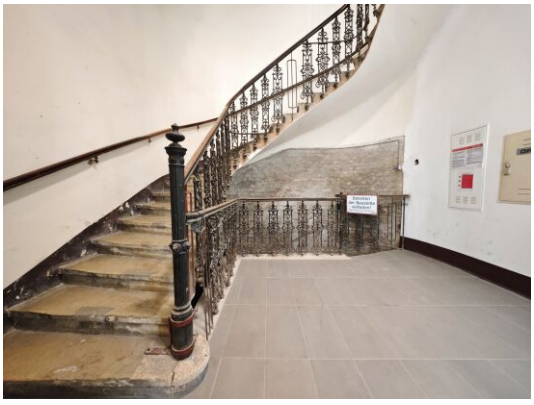








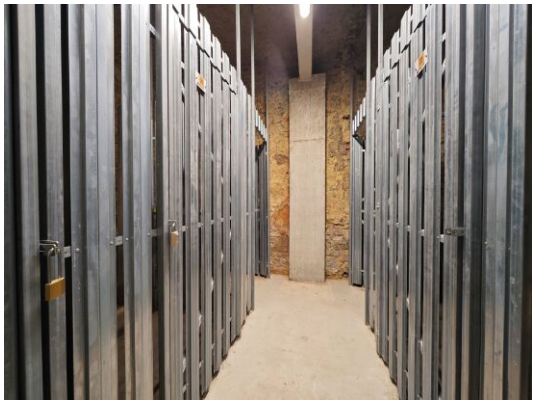




RIWOG Real Estate Management GmbH
Börsegasse 12, 1010 Wien
Mail: office@riwog.at
Web: www.riwog.at
Tel.: +43 1 512 88 89
UID: ATU 64547048
FN: 318868 z
HG Wien
IBAN: AT09 2011 1842 6407 7900
BIC: GIBAATWWXXX



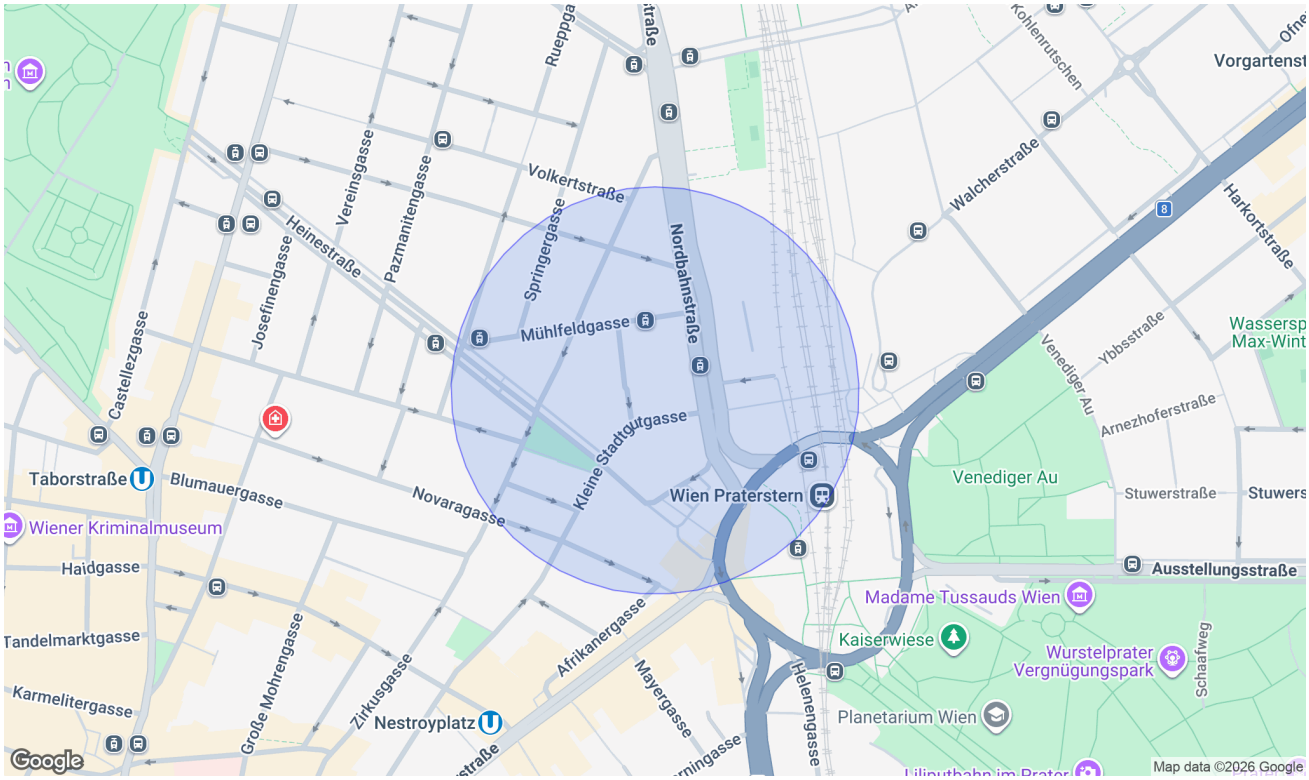






Lage

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

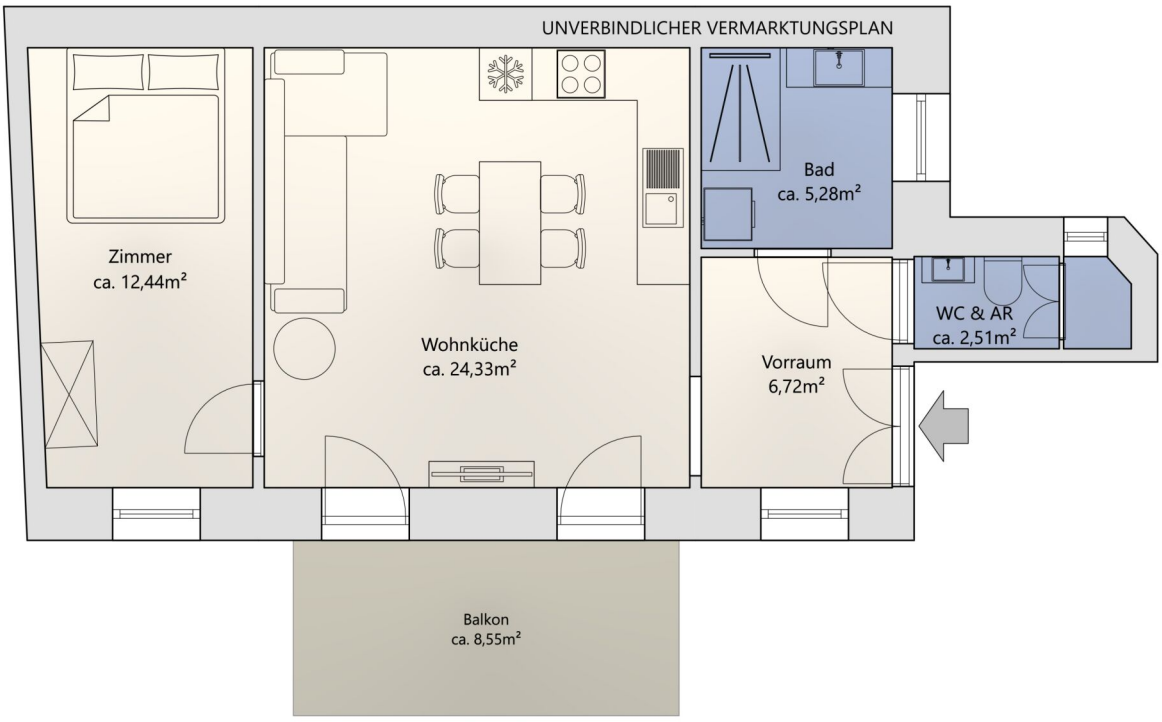
Schule	500 m
Kindergarten	500 m
Universität	1.000 m
Höhere Schule	1.500 m

Sonstige

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Pläne


UNVERBINDLICHER VERMARKTUNGSPLAN
Zimmer
ca. 12,44m²
Wohnküche
ca. 24,33m²
Bad
ca. 5,28m²
WC & AR
ca. 2,51m²
Vorraum
6,72m²
Balkon
ca. 8,55m²

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