

1100 Wien | Wohnung | Objektnummer: 56583

Nähe U1 - Wielandpark | Balkon | Lift - Klimaanlage | ruhige Seitengasse | separate Küche | beim Reumannplatz



Ihr Ansprechpartner

Maximilian Michael Zillner, MBA

Immobilienmakler

+43 676 / 68 30 879

maximilian.zillner@riwog.at

www.riwog.at

Nähe U1 - Wielandpark | Balkon | Lift - Klimaanlage | ruhige Seitengasse | separate Küche | beim Reumannplatz



3-Zimmer Wohnung mit Balkon und separater Küche | 4. Liftstock | Nähe Reumannplatz und Laaer-Berg-Straße

Ideal für Anleger, Pärchen und Familien

Hardfacts

3-Zimmer (separate Küche)

ca 75m² Wohnfläche

ca 8,70m² Balkon

4. Stockwerk (Lift vorhanden)

Ausrichtung: Ost -West

Nähe: Reumannplatz, Favoritenstraße, Laaer-Berg-Straße, Quellenstraße, Laxenburger Straße, Puchsbaumpark

Öffentliche Anbindung: U1 Reumannplatz, Straßenbahnlinien 6 und 11, Buslinien 7A und 66A

Verfügbarkeit: nach Absprache

Wohnung

Die Wohnung befindet sich im 4. Stockwerk eines Wohnhauses.

Vom Eingangsbereich aus, der ausreichend Platz für eine geräumige Garderobe bietet, gelangt man vorbei am Badezimmer und WC vom Gang aus direkt

in das Wohnzimmer, das erste Schlafzimmer und die separat liegende Küchenzeile.

Das zweite Schlafzimmer kann über das Wohnzimmer erreicht werden. Aktuell handelt es sich beim Wohnzimmer / Schlafzimmer noch um einen offenen großen

Raum. Da müsste noch eine Wand eingezogen werden.

Sowohl vom Wohnzimmer als auch vom (künftig) zweiten Schlafzimmer gelangt man auf den Balkon.

Das Badezimmer verfügt über ein Waschbecken, eine Dusche, einen Waschmaschinenanschluss und auch ein Fenster.

Die Küche ist mit einem Ofen, einem Herd, einer Spüle, einem Kühlschrank, einem Geschirrspüler und Einbauschränken ausgestattet.

Die Lage überzeugt mit einer sehr guten Infrastruktur. Diverse Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer

Umgebung. Der Reumannplatz liegt nur wenige Gehminuten entfernt.. Für eine gute öffentliche Anbindung sorgen mehrere

Bus- und Straßenbahnlinien sowie die U1 Station Reumannplatz.

Kostenaufschlüsselung

Kaufpreis = 299.000 Euro

Provision = 3% des Kaufpreises zzgl 20% USt

Betriebskosten netto = 123,66 Euro

Verwaltungskosten netto = 30,69 Euro

Rücklage = 68,70 Euro

USt 10% = 15,44 Euro

Summe = 238,49 Euro

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.

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. 75 m ²	Nutzungsart:	Wohnen
Nutzfläche:	ca. 83,7 m ²	Schlüsselfertig:	Ja
Balkonfläche:	ca. 8,7 m ²	Beziehbar:	nach Rücksprache
		Eigentumsform:	Wohnungseigentum
Etage:	4. Etage / Lift vorhanden	Mobiliar:	Küche, Bad
Zimmer:	3		
Bäder:	1	Lagebewertung:	gut
WCs:	1	Lärmpegel:	Beeinträchtigung gegeben
Keller:	1	Erschließung:	vollerschlossen
Balkone:	1	Bauart:	Neubau
		Zustand:	gepflegt
		Baujahr:	1966
		Ausrichtung:	Ostwesten

Ausstattung

Ausbaustufe:	Schlüsselfertig mit Keller	Fenster:	Innenliegender Sonnenschutz, Öffnbare Fenster, Doppel- / Mehrfachverglasung, Kunststofffenster
Boden:	Fliesen, Parkett		
Fahrstuhl:	Personenaufzug	WCs:	Toilette
Ausblick:	Stadtblick	Bad:	Bad mit Fenster, Dusche
Balkon:	Ostbalkon / -terrasse	Küche:	Einbauküche
		Extras:	Wasch- / Trockenraum, U- Bahn-Nähe

Preisinformationen

Kaufpreis:	299.000,00 €	Grundbucheintragungsgebühr:	1,1 %
Betriebskosten:	123,66 €	Grunderwerbsteuer:	3,5 %
Reparaturrücklage:	68,70 €	Provision:	10.764,00 € inkl. 20% USt.
Sonstiges:	30,69 €		
Umsatzsteuer:	15,44 €		
Monatliche Gesamtbelastung:	238,49 €		

Weitere Fotos

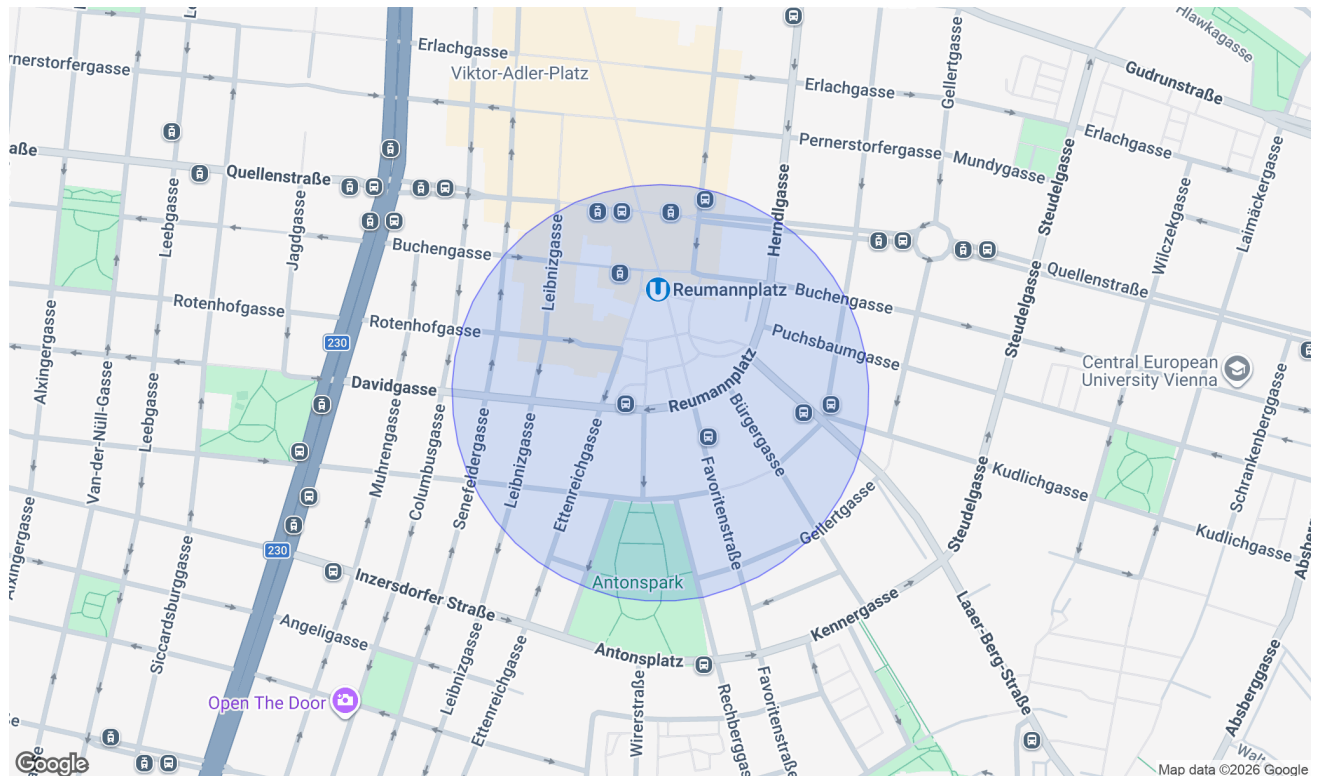






Lage

1100 Wien



Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

Gesundheit

Arzt	500 m
Apotheke	500 m
Klinik	1.000 m
Krankenhaus	2.500 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	1.500 m

Kinder & Schulen

Schule	500 m
Kindergarten	500 m
Universität	1.000 m
Höhere Schule	2.500 m

Sonstige

Geldautomat	500 m
Bank	500 m
Post	500 m
Polizei	1.000 m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Pläne

RIWOG



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