1050 Wien | Wohnung | Objektnummer: 56619

# NEUER PREIS | Vollmöblierte Citywohnung | Komplett hofseitig mit Terrasse | Ideal auch als Pied-a-terre | Nähe Schlossquadrat






Ihr Ansprechpartner
**Enrico Gratian Adel**
Teamleiter | Immobilienmakler

+43 660 / 55 44 582
enrico.adel@riwog.at
www.riwog.at

# NEUER PREIS | Vollmöblierte Citywohnung | Komplett hofseitig mit Terrasse | Ideal auch als Pied-a-terre | Nähe Schlossquadrat





## Lage

Schlossquadrat | Pilgramgasse (U4) | Künftiger U2 Station Reinprechtsdorfer Straße (Bacherplatz) | Schütte-Lihotzky-Park | Rudolf-Sallinger-Park | Naschmarkt

**Einziehen und wohlfühlen:** Diese durch **eine Interior-Designerin liebevoll eingerichtete**, **komplett hofseitige Altbauwohnung unweit** des **Schlossquadrates** ist ein **echtes Rückzugsrefugium mitten in der Stadt**. Auf **ca. 42,6 m² Wohnfläche** vereinen sich **stilvolles Design** und eine **durchdachte Raumaufteilung** zu einem **Zuhause mit besonderem Charme.** Das **gemütliche Wohn-/Schlafzimmer** mit **offen abgetrenntem Schlafbereich**, die **separate, voll ausgestattete Küche, der Vorraum mit praktischer Schranknische inkl. Einbauschrank** und das **elegante Bad mit großer Walk-in-Dusche schaffen eine komfortable Wohlfühoase**. Die **Innenhofterrasse** lädt zum **Entspannen** und zu einer **kleinen Auszeit vom Trubel der Stadt** ein und **macht diese Wohnung zu einem besonderen Highlight**. Der **Echtholzparkettboden**, die **angenehme Fußbodenheizung** und die **Raumhöhe** von **bis zu ca. 3,5 m** schaffen eine **warme, einladende Atmosphäre.** Die im **Erdgeschoss** befindliche Wohnung wurde **2015 geschmackvoll saniert** und befindet sich in einer **gepflegten Liegenschaft** mit bereits **ausgebautem Dach**.

**Voll möbliert und ready to move in – perfekt** als **gemütliches Zuhause**, **stilvolle Starter-/Studentenwohnung** oder **charmantes Pied-à-terre**.

Durch die **zentrale Lage** unweit des **Schlossquadrates** und des **Naschmarktes** (in nur ca. 5 Minuten mit dem Rad erreichbar) bietet die Umgebung eine **ideale Mischung aus urbanem Leben, kulinarischer Vielfalt und ausgezeichneter öffentlicher Anbindung – perfekt für alle, die ein ruhiges Zuhause schätzen und das Wiener Stadtleben in vollen Zügen genießen möchten.**

**HIGHLIGHTS**

- **komplett hofseitig**
- **gemütliche Terrasse**
- **Eichenparkett**
- **Fußbodenheizung**
- **Kunststofffenster**
- **separate Küche**
- **Einbauküche mit Geräten**
- **geschmackvoll möbliert durch eine Interior-Designerin** - **ready to move in**
- **elegant ausgestattetes Bad** mit **großer Walk-in-Dusche**
- **praktische Schranknische mit Einbauschrank im Vorraum**
- **ideal** z. B. als **Studenten-/Starterwohnung oder als Pied-à-terre**
- **Schütte-Lihotzky-Park** und **Rudolf-Sallinger-Park** nur **wenige Schritte entfernt**
- **ca. 5 min** zu Fuß ins **Schlossquadrat**
- **ca. 5 min** per Fahrrad zum **Naschmarkt**
- **ca. 10 min** zu Fuß zur **U4-Station Pilgramgasse**
- **künftig ca. 5 min.** zur **neuen U2 Station Reinprechtsdorfer Straße (Bacherplatz)**

**INFOS ZUR WOHNUNG**

- **STOCKWERK**: Erdgeschoss
- **BEZIEHBAR**: ab sofort
- **WOHNFLÄCHE**: ca. 42,6 m²
- **ZIMMER**: Wohn-/Schlafzimmer mit offen abgetrenntem Schlafbereich und separate Küche
- **TERRASSE**: ca. 10 m²
- **AUSRICHTUNG**: Nordost/Südost
- **MÖBLIERT**: vollmöbliert
- **KÜCHE**: Einbauküche mit Geräten
- **BADEZIMMER**: mit Walk-in-Dusche, Waschbecken mit Unterschrank, WM-Anschluss (inkl. Waschmaschine) und WC
- **RAUMHÖHE**: bis zu ca. 3,5 m
- **HEIZUNG**: Gasetagenheizung (Fußbodenheizung)
- **FAHRRADABSTELLRAUM**: ja, im Keller (erreichbar auch mit dem Aufzug) und Abstellmöglichkeiten im Hof
- **KELLERABTEIL**: ja, ca. 4 m² zur Nutzung
- **VERKEHRSANBINDUNG**: U4-Station Pilgramgasse (ca. 10 Gehminuten), künftiger U2 Station Reinprechtsdorfer Straße (Bacherplatz - ca. 5 Gehminuten) Buslinien 12A, 13A, 14A, 59A
- **INFRASTRUKTUR**: zahlreiche Geschäfte des täglichen Bedarfs in unmittelbarer Nähe (Eurospar, Hofer, Billa, DM)

**Kaufpreis**: € 269.000,00
**Ablöse Mobiliar (obligatorisch)**: € 20.000,00

**Betriebskosten**: € 86,57 inkl. 10 % USt. p. M. derzeit
**Reparaturrücklage**: € 50,59 p. M. derzeit (inkl. WEG-Sanierungsdarlehen)

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

**Vertragserrichtung (gebunden)**: 1,5 % vom Kaufpreis zzgl. 20 % USt., zzgl. Barauslagen und Beglaubigungskosten (Mag. Christoph Henseler, LL.M)

Die Wohnung wird im gebrauchten IST-Zustand inkl. der vorhandenen Möblierung, wie liegt und steht und

wie besichtigt, verkauft (Privatverkauf ohne Gewährleistung).

Flächenangaben lt. Verkäufer.

---

**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 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. 42,6 m² |
| Kellerfläche: | ca. 4 m² |
| Terrassenfläche: | ca. 10 m² |
| Etage: | EG |
| Zimmer: | 2 |
| Bäder: | 1 |
| WCs: | 1 |
| Keller: | 1 |
| Terrassen: | 1 |

| | |
|---|---|
| Nutzungsart: | Wohnen |
| Beziehbar: | ab sofort |
| Eigentumsform: | Wohnungseigentum |
| Mobiliar: | möbliert |
| Heizung: | Etagenheizung, Fußbodenheizung |
| Lagebewertung: | sehr gut |
| Lärmpegel: | Ruhelage |
| Bauart: | Altbau |
| Zustand: | gepflegt |
| Baujahr: | 1890 |
| Ausrichtung: | Nordosten |
| Letzte Sanierung: | 2015 |
| Energieausweis: | |
| Gültig bis: | 08.04.2036 |
| HWB: | F 221,8 kWh/m²a |
| fGEE: | E 2,96 |

# Ausstattung

| | |
|---|---|
| Boden: | Dielen, Fliesen, Parkett |
| Fahrstuhl: | Personenaufzug |
| Befeuerung: | Gas |
| Balkon: | Nordostbalkon / -terrasse |
| Fenster: | Öffenbare Fenster, Doppel- / Mehrfachverglasung, Kunststofffenster |
| Beleuchtung: | Deckenleuchten |
| WCs: | Toilette |
| Bad: | Dusche, Bad mit WC |
| Küche: | Einbauküche |
| Extras: | U-Bahn-Nähe, Fahrradraum, Paketempfangsbox |

# Preisinformationen

| | |
|---|---|
| Kaufpreis: | 269.000,00 € |

| | |
|---|---|
| Betriebskosten: | 78,70 € |
| Reparaturrücklage: | 50,59 € |
| Umsatzsteuer: | 7,87 € |
| Monatliche Gesamtbelastung: | 137,16 € |

| | |
|---|---|
| Reparaturrücklage: | 15.000,00 € per 19.01.2026 |

| | |
|---|---|
| Grundbucheintragungsgebühr: | 1,1 % |
| Grunderwerbsteuer: | 3,5 % |
| Vertragserrichtungskosten: | Mag. Christoph Henseler, LL.M. - Nibelungengasse 1, 1010 Wien \| 1,5% vom Kaufpreis zzgl. gesetzl. USt. und Barauslagen zzgl. Beglaubigungskosten |
| Provision: | 10.764,00 € inkl. 20% USt. |

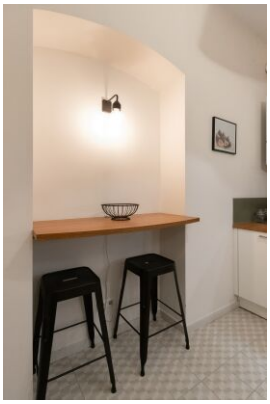
# Weitere Fotos





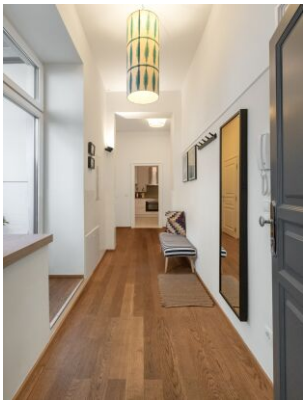




















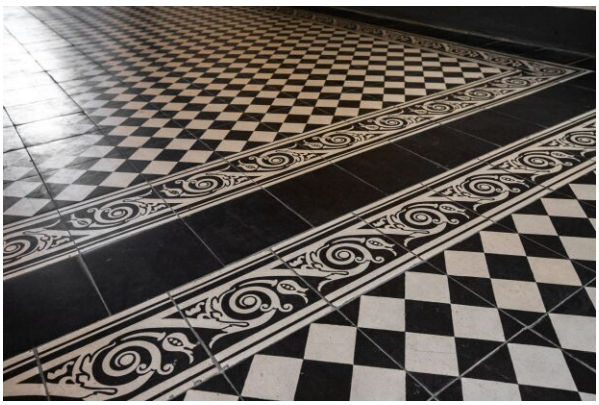
RIWOG Real Estate Management GmbH
Börsegasse 12, 1010 Wien
Mail: office@riwog.at
Web: www.riwog.at
Tel.: +43 1 512 88 89
UID: ATU 64547048
FN: 318868 z
HG Wien
IBAN: AT09 2011 1842 6407 7900
BIC: GIBAATWWXXX













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









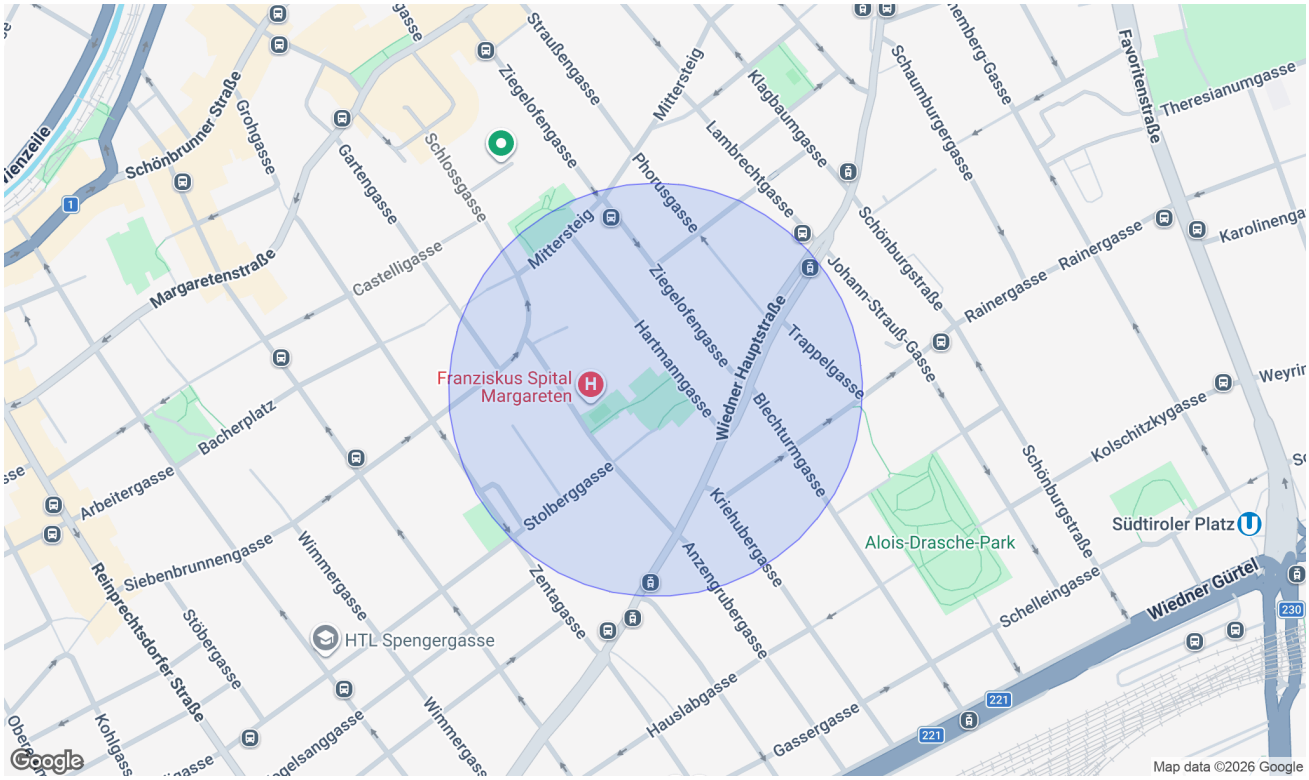




RIWOG Real Estate Management GmbH
Börsegasse 12, 1010 Wien
Mail: office@riwog.at
Web: www.riwog.at
Tel.: +43 1 512 88 89
UID: ATU 64547048
FN: 318868 z
HG Wien
IBAN: AT09 2011 1842 6407 7900
BIC: GIBAATWWXXX

# Lage

1050 Wien




## Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

### Gesundheit

| | |
|---|---|
| Arzt | 500 m |
| Apotheke | 500 m |
| Klinik | 500 m |
| Krankenhaus | 500 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 | 3.500 m |

### Kinder & Schulen

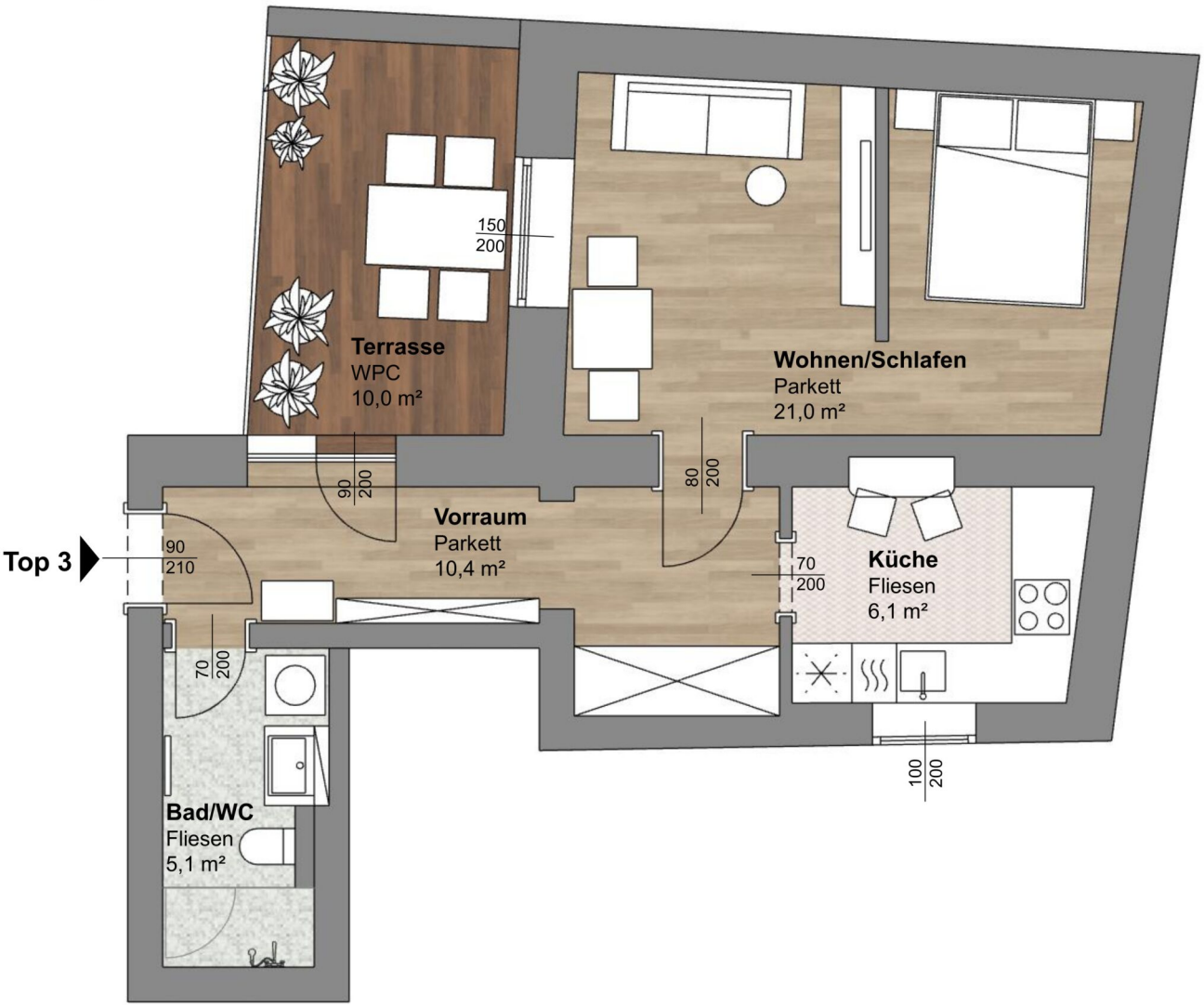
| | |
|---|---|
| Schule | 500 m |
| Kindergarten | 500 m |
| Universität | 500 m |
| Höhere Schule | 500 m |

### Sonstige

| | |
|---|---|
| Geldautomat | 500 m |
| Bank | 500 m |
| Post | 500 m |
| Polizei | 500 m |

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

# Pläne


Terrasse
WPC
10,0 m²
150
200
Wohnen/Schlafen
Parkett
21,0 m²
90
200
Vorraum
Parkett
10,4 m²
80
200
Top 3
90
210
70
200
Küche
Fliesen
6,1 m²
70
200
100
200
Bad/WC
Fliesen
5,1 m²

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