

1050 Wien | Wohnung | Objektnummer: 56619

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



Ihr Ansprechpartner

Learco Andrea Tews, MSc (WU)

Teamleiter | Immobilienmakler

+43 660 / 24 79 331

learco.tews@riwog.at

www.riwog.at

Vollmöblierte Citywohnung | Komplette hofseitig mit Terrasse | Ideal auch als Pied-a-terre | Nähe Schlossquadrat



Lage

Schlossquadrat | Pilgramgasse (U4) | 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. Einbauschränk** und das **elegante Bad mit großer Walk-in-Dusche** schaffen eine **komfortable Wohlfühloase**. 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 Einbauschränk im Vorraum**
- **ideal** z. B. als **Studenten-/Starterwohnung** oder als **Pied-à-terre**
- **Schüttele-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**

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 Unterschränk, 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), Buslinien 12A, 13A, 14A, 59A
- **INFRASTRUKTUR:** zahlreiche Geschäfte des täglichen Bedarfs in unmittelbarer Nähe (Eurospar, Hofer, Billa, DM)

Kaufpreis: € 279.000,00

Ablöse Mobiliar (obligatorisch): € 20.000,00

Betriebskosten: € 86,57 inkl. 10 % USt. p. M. derzeit

Reparaturrücklage: € 50,59 p. M. derzeit

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 m ²	Nutzungsart:	Wohnen
Kellerfläche:	ca. 4 m ²	Beziehbar:	ab sofort
Terrassenfläche:	ca. 10 m ²	Eigentumsform:	Wohnungseigentum
		Möbiliar:	möbliert
Etage:	EG	Heizung:	Etagenheizung, Fußbodenheizung
Zimmer:	2		
Bäder:	1	Lagebewertung:	sehr gut
WCs:	1	Lärmpegel:	Ruhelage
Keller:	1	Bauart:	Altbau
Terrassen:	1	Zustand:	gepflegt
		Baujahr:	1890
		Ausrichtung:	Nordosten
		Letzte Sanierung:	2015
		Energieausweis	
		Gültig bis:	08.04.2036
		HWB:	 221,8 kWh/m ² a
		fGEE:	 2,96

Ausstattung

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

Preisinformationen

Kaufpreis:	279.000,00 €	Reparaturrücklage:	15.000,00 € per 19.01.2026
Betriebskosten:	78,70 €	Grundbucheintragungsgebühr:	1,1 %
Reparaturrücklage:	50,59 €	Grunderwerbsteuer:	3,5 %
Umsatzsteuer:	7,87 €	Vertragserrichtungskosten:	Mag. Christoph Henseler, LL.M. - Nibelungengasse 1, 1010 Wien 1,5% vom Kaufpreis zzgl. gesetzl. USt. und Barauslagen zzgl. Beglaubigungskosten
Monatliche Gesamtbelastung:	137,16 €	Provision:	10.764,00 € inkl. 20% USt.

Weitere Fotos



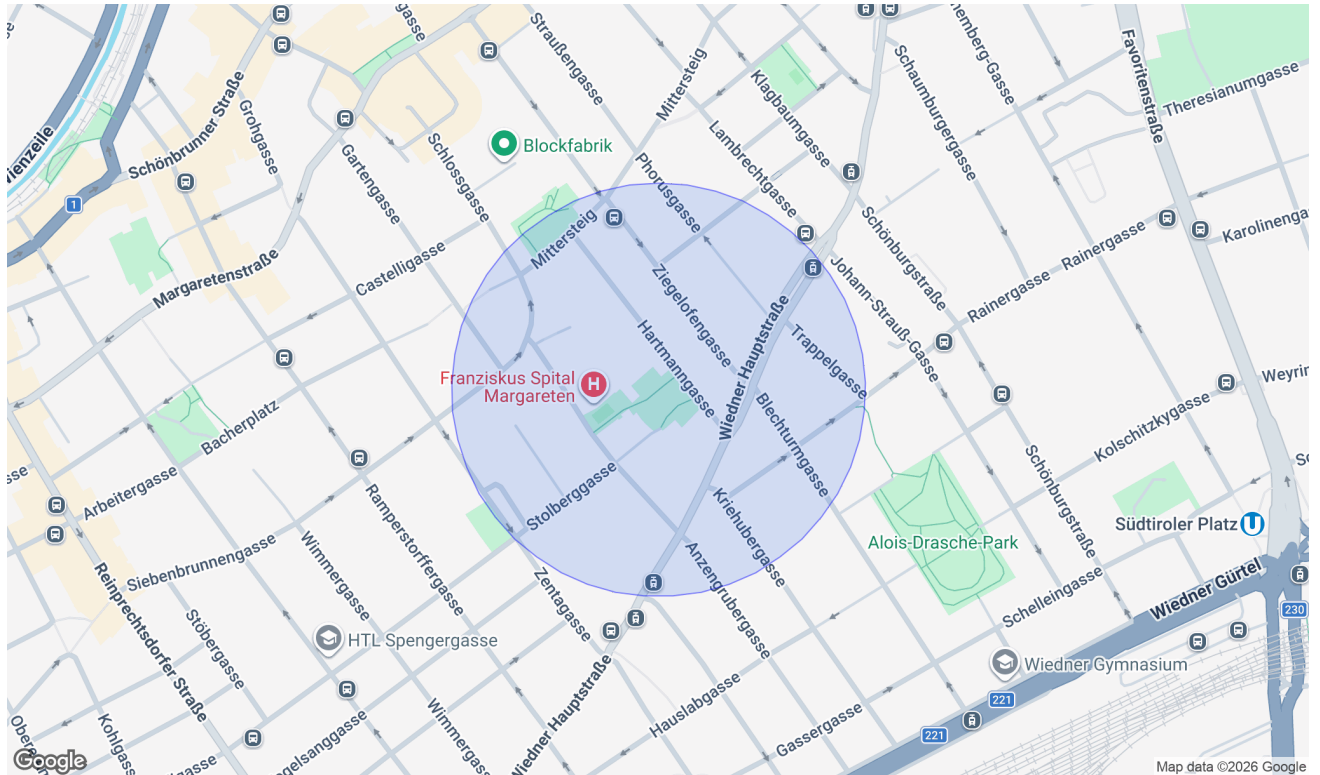






Lage

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	1.000 m
Autobahnanschluss	3.500 m

Kinder & Schulen

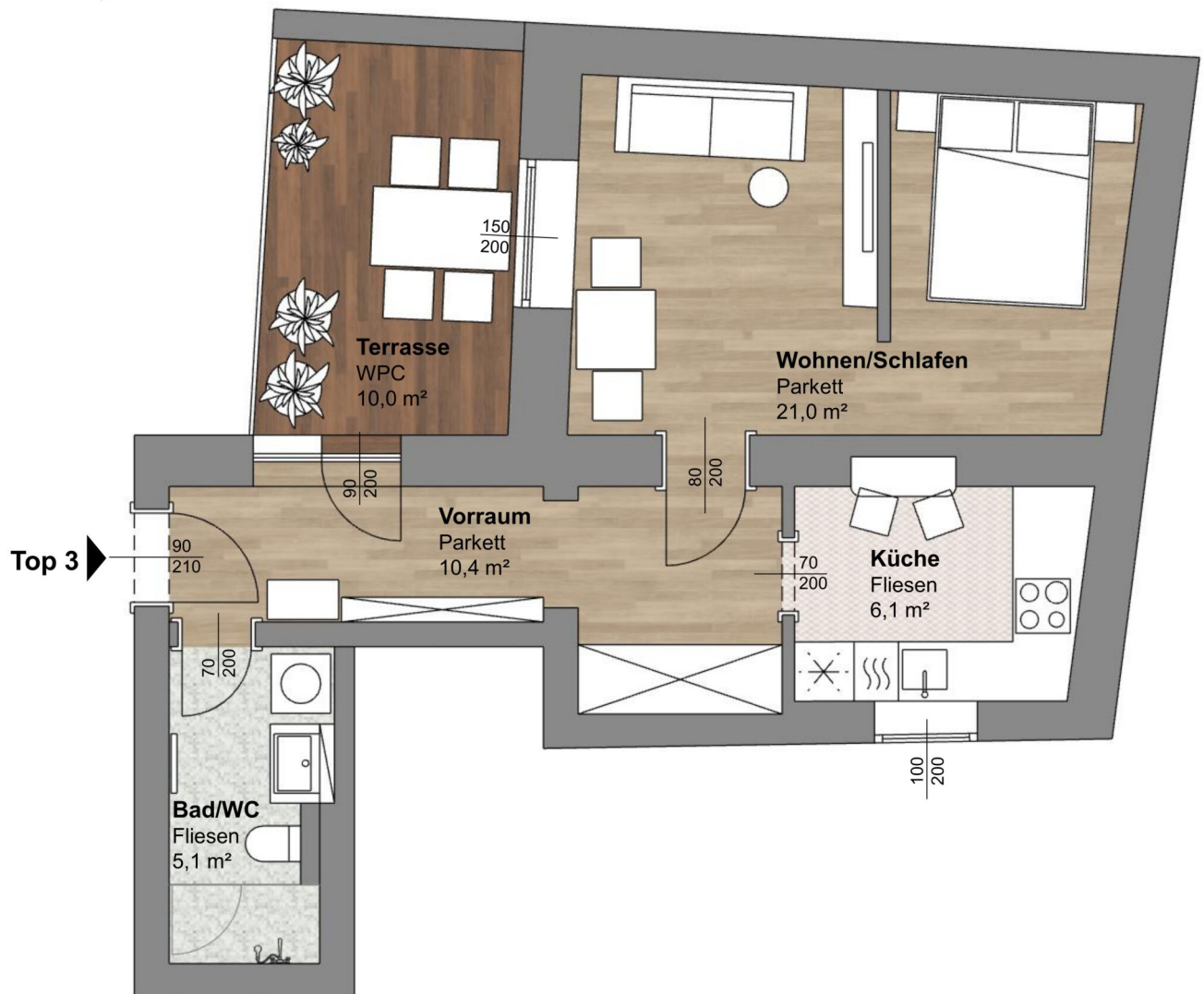
Schule	500 m
Kindergarten	500 m
Universität	500 m
Höhere Schule	500 m

Sonstige

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Pläne



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