

1140 Wien | Wohnung | Objektnummer: 56821

Nähe U4 | Ruhe- und Grünlage | Hadikgasse und Hietzinger Kai | Gartenblick



Ihr Ansprechpartner

Maximilian Michael Zillner, MBA

Immobilienmakler

+43 676 / 68 30 879

maximilian.zillner@riwog.at

www.riwog.at

Nähe U4 | Ruhe- und Grünlage | Hadikgasse und Hietzinger Kai | Gartenblick



Erdgeschoss - 2-Zimmer mit Wohnküche - Ausrichtung Garten - zwischen U4 Braunschweigasse und Unter Sankt Veit

Hard-Facts:

Räume: 2 Zimmer mit Wohnküche

Fläche: ca. 50m² Wohnfläche

Stockwerk: Erdgeschoss mit Gartenblick (Halbstock)

Heizung: Gas-Zentralheizung

Badezimmer: Badewanne, Waschbecken, separates WC (Waschraum neben der Wohnung)

Lift vorhanden

Allgemeinfläche: Fahrradraum, Garten, Stellplätze im Innenhof

Kellerabteil: Ja

Ausrichtung: Süd-Ost

Anbindung: U4 Braunschweigasse, S45 Penzing, Buslinie 47A

Umgebung: Hadikgasse, Hietzinger Kai, Linzer Straße, Penzinger Straße, Schönbrunn,

Bezug: nach Rücksprache

Wohnung

Vom Erdgeschoss aus gelangt man über das Stiegenhaus oder aber bequem per Aufzug in den Halbstock runter.

Die Wohnung ist ebenerdig auf die Rückseite der Liegenschaft mit Gartenblick ausgerichtet.

Aufteilung: Wohnzimmer mit Küchenzeile, Schlafzimmer, Badezimmer, separates WC, Vorraum, Kellerabteil

Die Küche verfügt über folgende Ausstattung: Ofen, Herd, Dunstabzug, Geschirrspüler, Spüle, Kühlschrank, Einbauschränke

Das Badezimmer ist mit einem Waschbecken inkl großem Waschtisch, einer Badewanne und einem Handtuchwärmer ausgestattet.

Das WC liegt separat.

Ein Abstellplatz für Fahrräder sowie Kfz-Stellplätze im Innenhof des Gebäudes können je nach Verfügbarkeit genutzt werden.

Beheizt wird die Wohnung mittels Gas-Zentralheizung.

Kosten:

Kaufpreis = 247.000 Euro

Betriebskosten = 211,21 Euro zzgl 10% USt

Rücklage = 69,43 Euro

Heizkosten akonto = 65,25 zzgl 20% USt

Summe = 380,06 Euro

Maklerprovision = 3% des Kaufpreises zzgl 20% USt = 8.892 Euro inkl USt

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. 49,36 m ²	Nutzungsart:	Wohnen
Etage:	EG / Personenaufzug vorhanden	Beziehbar:	nach Rücksprache
Zimmer:	2	Eigentumsform:	Wohnungseigentum
Bäder:	1	Möbiliar:	Küche, Bad
WCs:	1	Heizung:	Zentralheizung
Keller:	1	Lagebewertung:	sehr gut
		Lärmpegel:	Ruhelage
		Erschließung:	vollerschlossen
		Bauart:	Neubau
		Zustand:	gepflegt
		Baujahr:	1962
		Ausrichtung:	Südosten

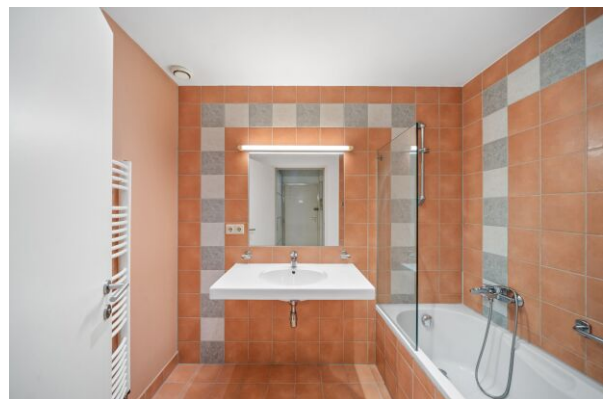
Ausstattung

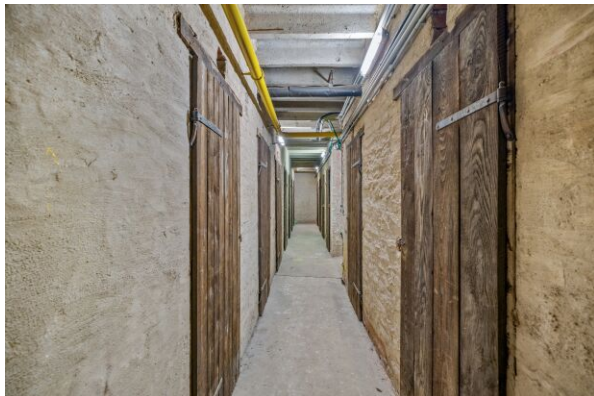
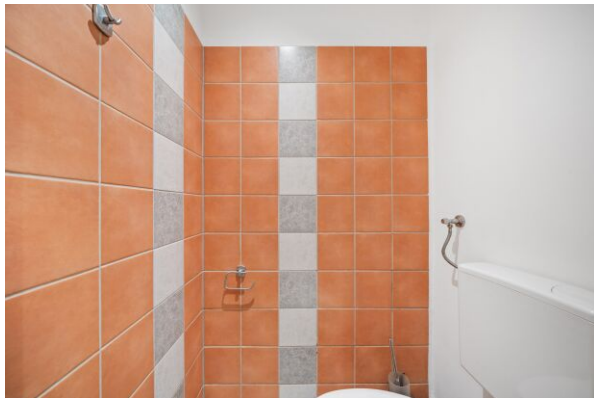
Ausbaustufe:	Schlüsselfertig mit Keller	Fenster:	Öffenbare Fenster, Doppel- / Mehrfachverglasung, Kunststofffenster
Boden:	Fliesen, Laminat, Parkett	WCs:	Toilette
Fahrstuhl:	Personenaufzug	Bad:	Badewanne
Befeuerung:	Gas	Küche:	Wohnküche / offene Küche
Belüftung:	Gebläsekonvektor (fan coil)	Stellplatzart:	Parkplatz
Ausblick:	Stadtblick, Grünblick	Extras:	Wasch- / Trockenraum, U-Bahn-Nähe, Seniorengerecht, Gartennutzung, Rollstuhlgerecht

Preisinformationen

Kaufpreis:	247.000,00 €	Reparaturrücklage:	482.323,50 € per 20.03.2026
Kaufpreis pro m ² :	5.004,05 €	Grundbucheintragungsgebühr:	1,1 %
Betriebskosten:	211,21 €	Grunderwerbsteuer:	3,5 %
Reparaturrücklage:	69,43 €	Provision:	3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.
Umsatzsteuer:	21,12 €		
Monatliche Gesamtbelastung:	301,76 €		

Weitere Fotos

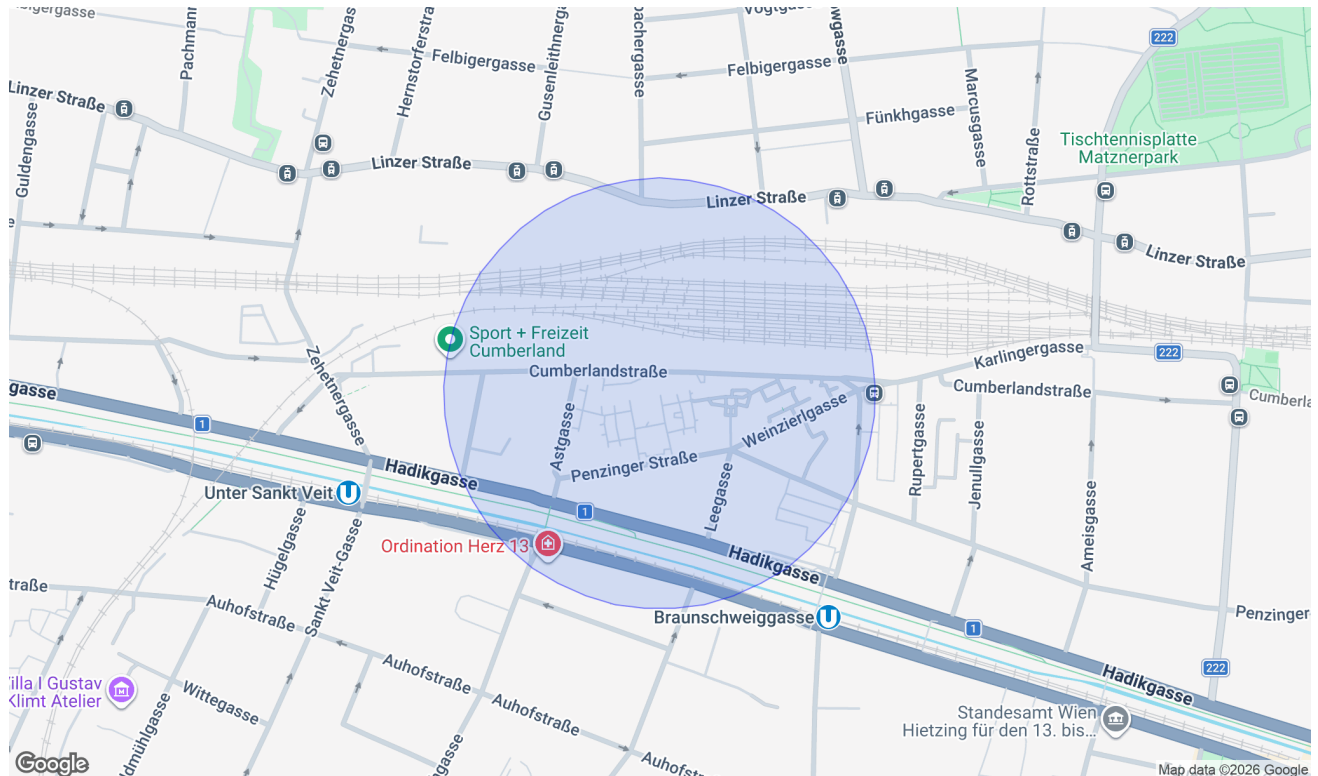






Lage

1140 Wien



Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

Gesundheit

Arzt	500 m
Apotheke	500 m
Klinik	1.000 m
Krankenhaus	1.000 m

Nahversorgung

Supermarkt	500 m
Bäckerei	500 m
Einkaufszentrum	2.500 m

Verkehr

Bus	500 m
U-Bahn	500 m
Straßenbahn	500 m
Bahnhof	500 m
Autobahnanschluss	4.500 m

Kinder & Schulen

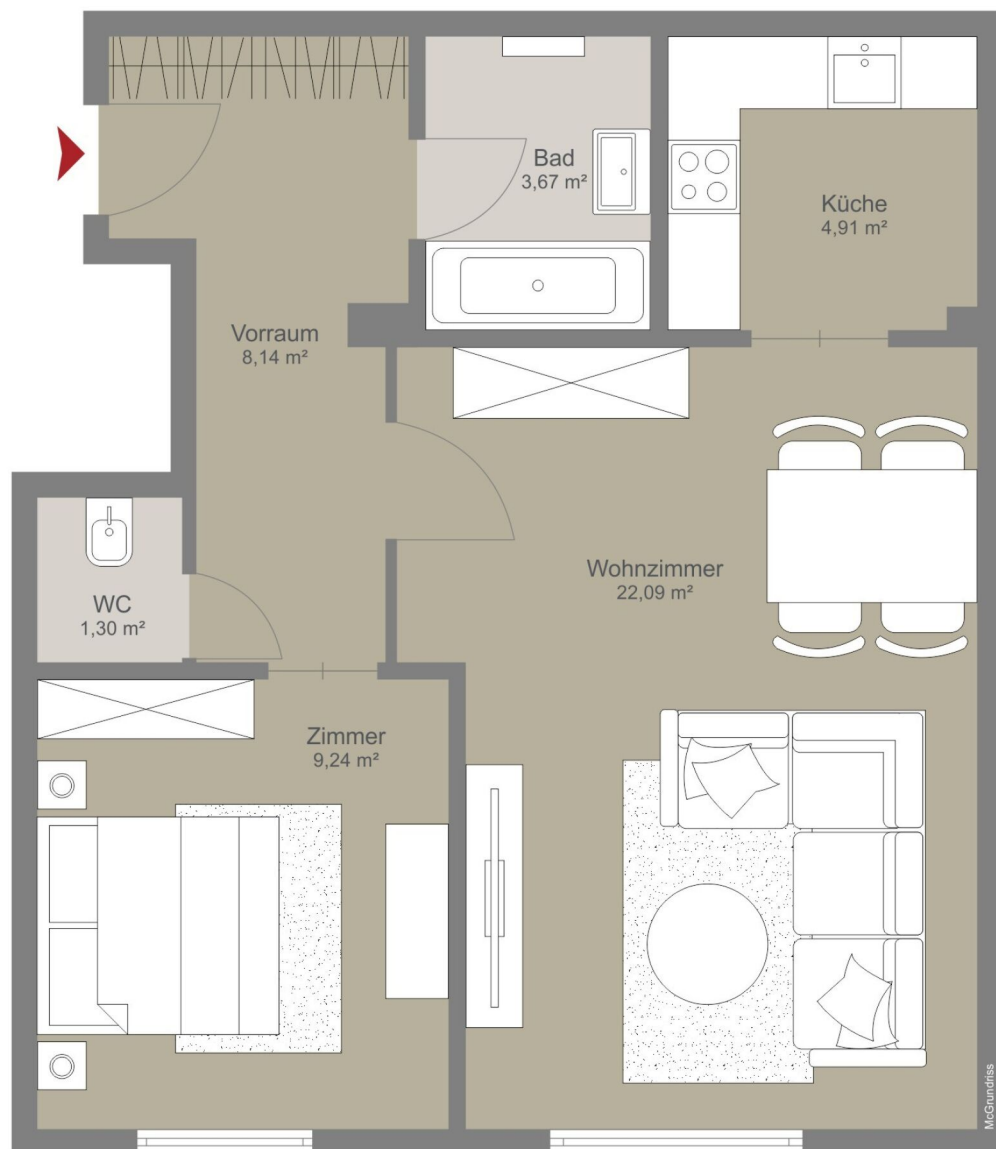
Schule	500 m
Kindergarten	500 m
Universität	1.500 m
Höhere Schule	3.000 m

Sonstige

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Pläne

RIWOG

Erdgeschoss

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