

1210 Wien | Wohnung | Objektnummer: 56858

Perfekter Grundriss & ruhige Lage Nähe Spitz | 2-Zimmerwohnung mit ebenerdiger Garage | sanierungsbedürftig



unverbindlicher Sanierungsvorschlag



Ihr Ansprechpartner

Martin Dreisiebner

Immobilienmakler

+43 699 / 11 69 64 17

martin.dreisiebner@riwog.at

www.riwog.at

Perfekter Grundriss & ruhige Lage Nähe Spitz | 2-Zimmerwohnung mit ebenerdiger Garage | sanierungsbedürftig



Top Infrastruktur - trotzdem ruhig

Das gepflegte 60er-Jahre-Haus mit thermisch sanierter Fassade befindet sich nur wenige Gehminuten vom Floridsdorfer Spitz entfernt in einer ruhigen Seitengasse. Die Lage bietet unzählige Einkaufsmöglichkeiten, vielfältige Gastronomiebetriebe und eine optimale Verkehrsanbindung in der unmittelbaren Umgebung. Neben der schnellen Erreichbarkeit der Autobahn ermöglichen es Ihnen die nahen U-Bahn-, S-Bahn-, Bus- und Tramstationen, bequem und flexibel Ihr Wunschziel zu erreichen.

Idealer Grundriss - perfektes Potenzial

Die Raumaufteilung mit zwei extra begehbaren Zimmern und einer Küche, welche auch die Möglichkeit für einen kleinen Essplatz bietet, schafft ideale die ideale Voraussetzung für ein gemütliches Eigenheim oder eine effiziente Mietwohnung.

Sanierung nach Wunsch - kompromisslose Ausstattung

Der sanierungsbedürftige Zustand bietet Ihnen die Möglichkeit, die Wohnung nach Ihren eigenen Vorstellungen zu renovieren. Somit müssen Sie keine Kompromisse eingehen, welche die Ausstattung betreffen.

Bequem parken

Mitverkauft wird ein ebenerdiger - keine Rampe - Garagenplatz im Innenhof mit großzügigen Rangierflächen.

HIGHLIGHTS

- unmittelbare Nähe zum **Floridsdorfer Spitz**
- **ruhige Seitengasse**
- **Liftnutzung** möglich
- **perfekter Grundriss** mit zwei extra begehbaren Zimmern
- ideal auch zum Vermieten
- **ebenerdige Garage** im Innenhof
- sanierungsbedürftiger Zustand: **Ausbau nach eigenen Wünschen möglich**

INFOS ZUR WOHNUNG

- **STOCKWERK:** 2. Stock mit Lift
- **BAUJAHR:** 1965
- **WOHNFLÄCHE:** ca. 51,06 m²
- **ZIMMER:** 2
- **AUSRICHTUNG:** westseitig
- **BADEZIMMER:** mit Dusche und Waschmaschinenanschluss
- **WC:** separat
- **HEIZUNG:** Gas-Etagenheizung
- **LIFT:** Personenaufzug (Nutzung bei Kostenbeteiligung möglich)
- **KFZ-STELLPLATZ:** Garagenplatz im Innenhof
- **KELLERABTEIL:** ca. 4,33 m²
- **VERKEHRSANBINDUNG:** Floridsdorf - S-Bahn- und U-Bahnstation sowie div. Tram- und Buslinien
- **INFRASTRUKTUR:** Billa gleich beim Haus; Floridsdorfer Spitz mit zahlreichen Nahversorgern, Gastronomen und weiteren Geschäften des täglichen Bedarfs

Kaufpreis Wohnung: € 199.000,00

Kaufpreis Stellplatz: € 25.000,00

Kaufpreis gesamt: € 224.000,00

Betriebskosten Wohnung: € 130,96

Rücklage Wohnung: € 23,66

Betriebskosten Stellplatz: € 40,33

Rücklage Stellplatz: € 4,10

Kosten Wohnbauförderung bis 2046: 2x jährlich €30,24

Provision: 3% vom Kaufpreis zzgl. 20% USt.

Der Verkauf erfolgt wie liegt und steht, von privat, unter Ausschluss jeglicher Gewährleistung.

Disclaimer

Verkaufspläne sowie KI-gestützte Bilder dienen ausschließlich der Veranschaulichung, sind unverbindlich und stellen keinen Vertragsbestandteil dar.

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. 51,06 m ²	Nutzungsart:	Wohnen
Kellerfläche:	ca. 4,33 m ²	Beziehbar:	nach Vereinbarung
Garagenfläche:	ca. 13,52 m ²	Eigentumsform:	Wohnungseigentum
		Heizung:	Etagenheizung
Etage:	2. Etage	Lagebewertung:	gut
Zimmer:	2	Lärmpegel:	geringe Beeinträchtigung
Bäder:	1	Erschließung:	vollerschlossen
WCs:	1	Bauart:	Neubau
Keller:	1	Zustand:	sanierungsbedürftig
Garagen:	1	Baujahr:	1965
		Ausrichtung:	Westen
		Energieausweis:	
		HWB:	B 30,7 kWh/m ² a

Ausstattung

Boden:	Fliesen, Teppichboden	Bad:	Dusche
Fahrrstuhl:	Personenaufzug	Küche:	Einbauküche
Fenster:	Doppel- / Mehrfachverglasung	Stellplatzart:	Garage
Fernsehen:	Kabel / Satelliten-TV	Extras:	Wasch- / Trockenraum, U- Bahn-Nähe
WCs:	Toilette		

Preisinformationen

Kaufpreis:	199.000,00 €	Grundbucheintragungsgebühr:	1,1 %
Betriebskosten:	118,96 €	Grunderwerbsteuer:	3,5 %
Umsatzsteuer:	11,90 €	Vertragserrichtungskosten:	1,5% des Kaufpreises zzgl. Barauslagen und USt.
Monatliche Gesamtbelastung:	130,86 €		

Weitere Fotos

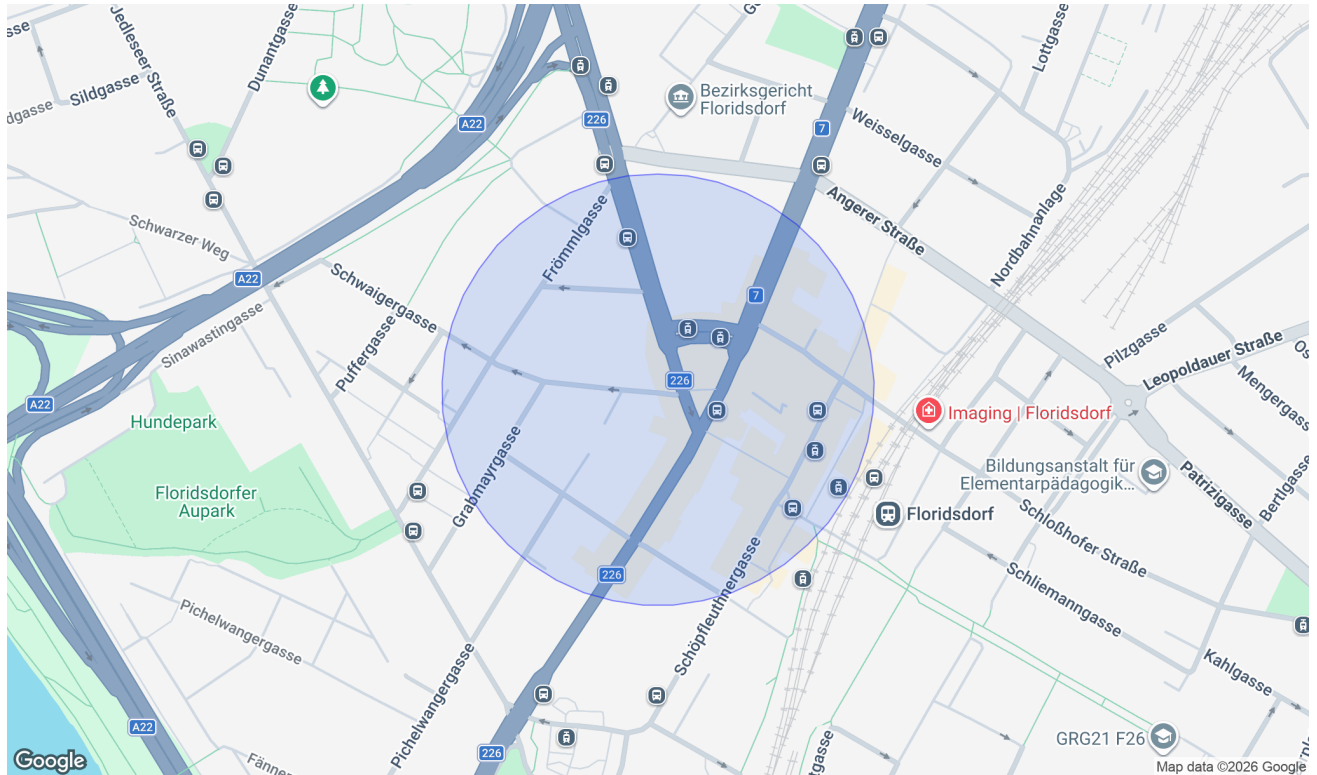






Lage

1210 Wien



Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

Gesundheit

Arzt	500 m
Apotheke	500 m
Klinik	500 m
Krankenhaus	1.500 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	500 m

Kinder & Schulen

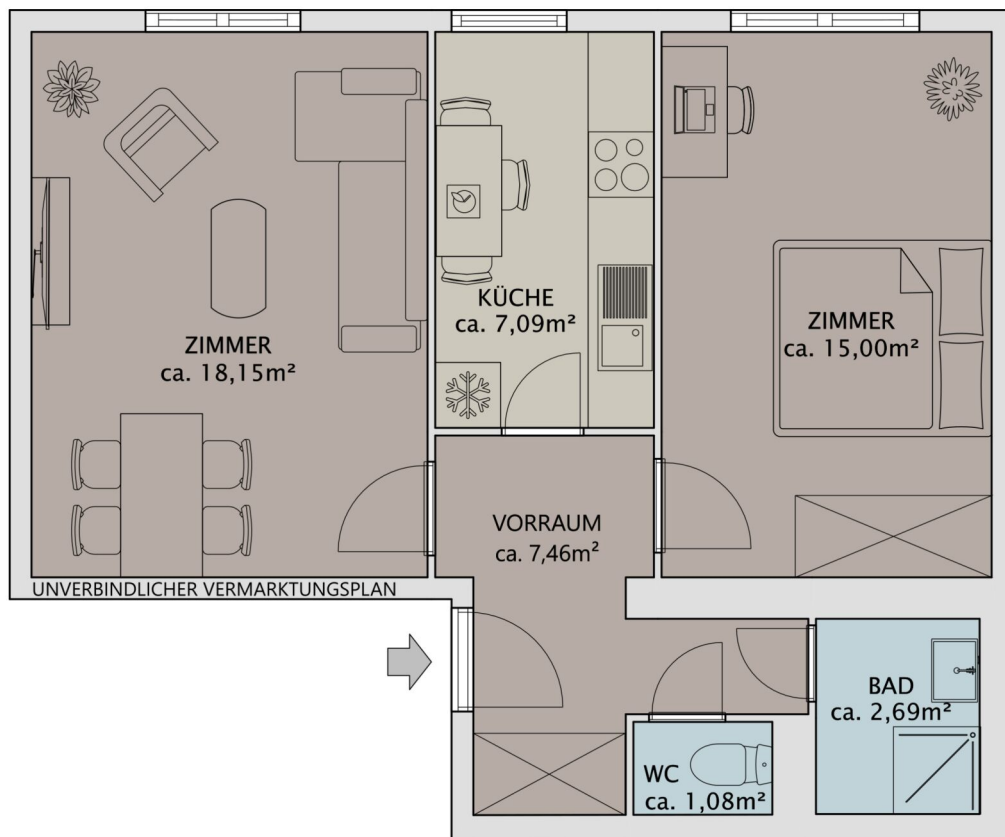
Schule	500 m
Kindergarten	500 m
Universität	1.000 m
Höhere Schule	500 m

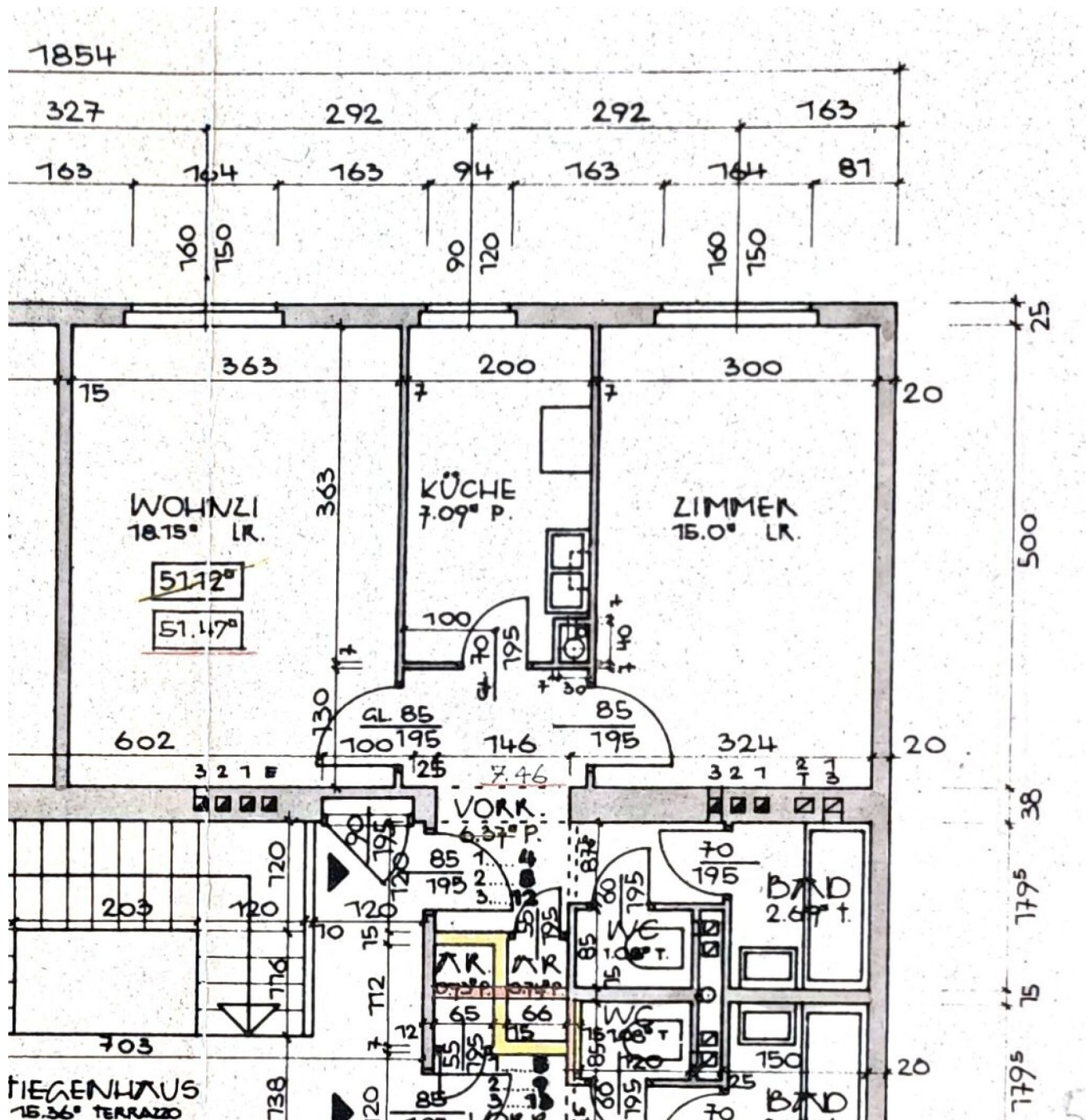
Sonstige

Geldautomat	500 m
Bank	500 m
Post	1.000 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