1210 Wien | Wohnung | Objektnummer: 56858

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





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 Vorausetzung 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 Geschäftes 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 m²
Kellerfläche:	ca. 4,33 m²
Garagenfläche:	ca. 13,52 m²
Etage:	2. Etage
Zimmer:	2
Bäder:	1
WCs:	1
Keller:	1
Garagen:	1

Nutzungsart:	Wohnen
Beziehbar:	nach Vereinbarung
Eigentumsform:	Wohnungseigentum
Heizung:	Etagenheizung
Lagebewertung:	gut
Lärmpegel:	geringe Beeinträchtigung
Erschließung:	vollerschlossen
Bauart:	Neubau
Zustand:	sanierungsbedürftig
Baujahr:	1965
Ausrichtung:	Westen
Energieausweis:	
HWB:	B 30,7 kWh/m²a

Ausstattung

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

Preisinformationen

Kaufpreis:	199.000,00 €
Betriebskosten:	118,96 €
Umsatzsteuer:	11,90 €
Monatliche Gesamtbelastung:	130,86 €

Grundbucheintragungsgebühr:	1,1 %
Grunderwerbsteuer:	3,5 %
Vertragserrichtungskosten:	1,5% des Kaufpreises zzgl. Barauslagen und 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









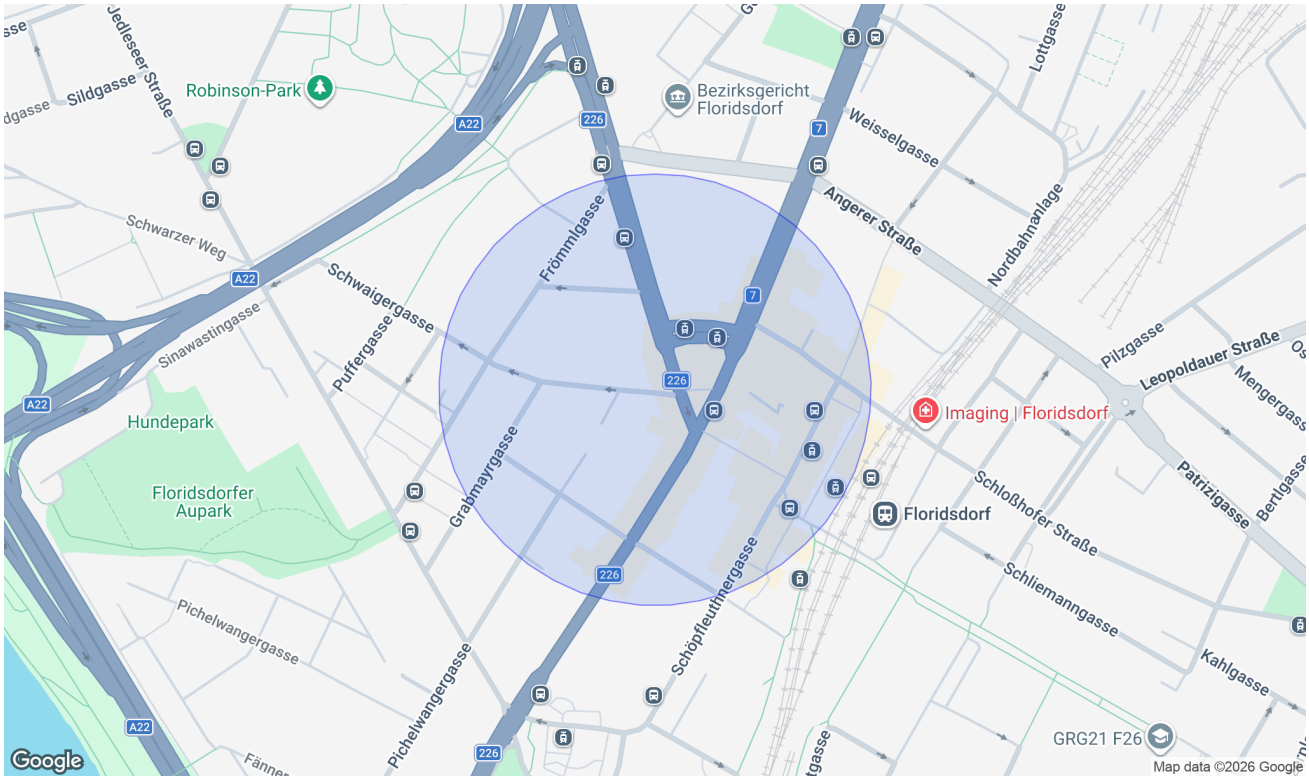




RIWOG Real Estate Management GmbH
Börsegasse 12, 1010 Wien
Mail: office@riwog.at
Web: www.riwog.at
Tel.: +43 1 512 88 89
UID: ATU 64547048
FN: 318868 z
HG Wien
IBAN: AT09 2011 1842 6407 7900
BIC: GIBAATWWXXX

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

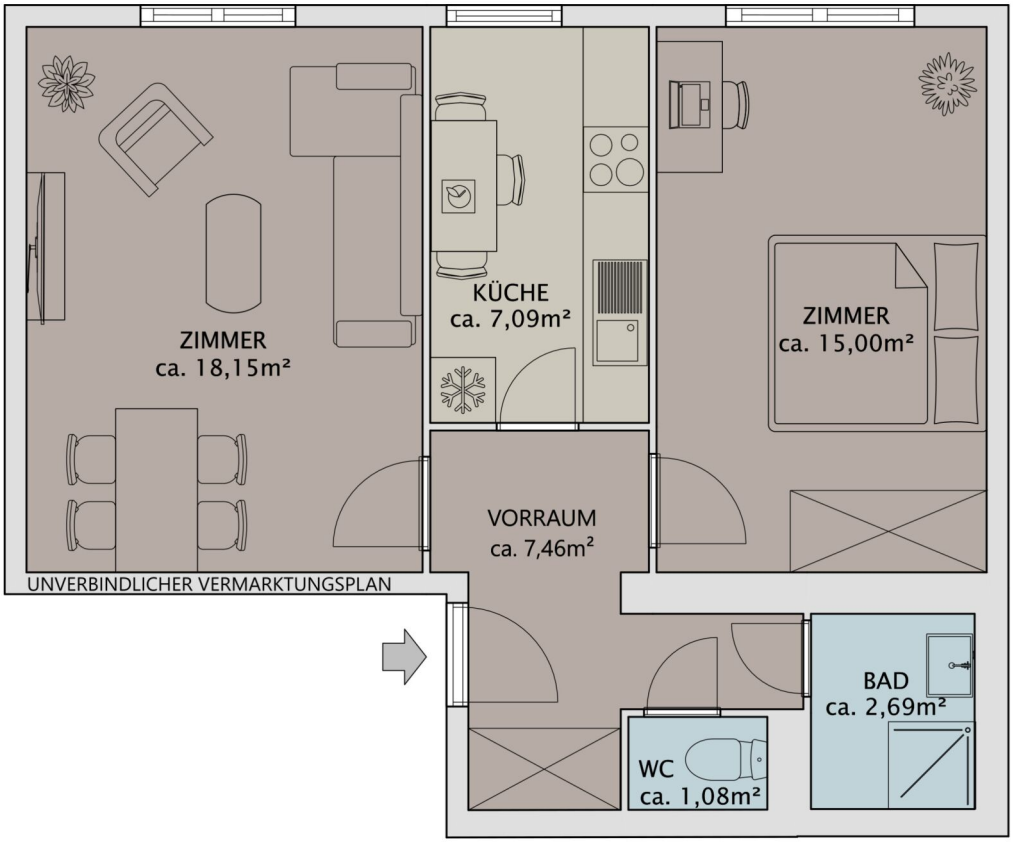
Schule	500 m
Kindergarten	500 m
Universität	1.000 m
Höhere Schule	500 m

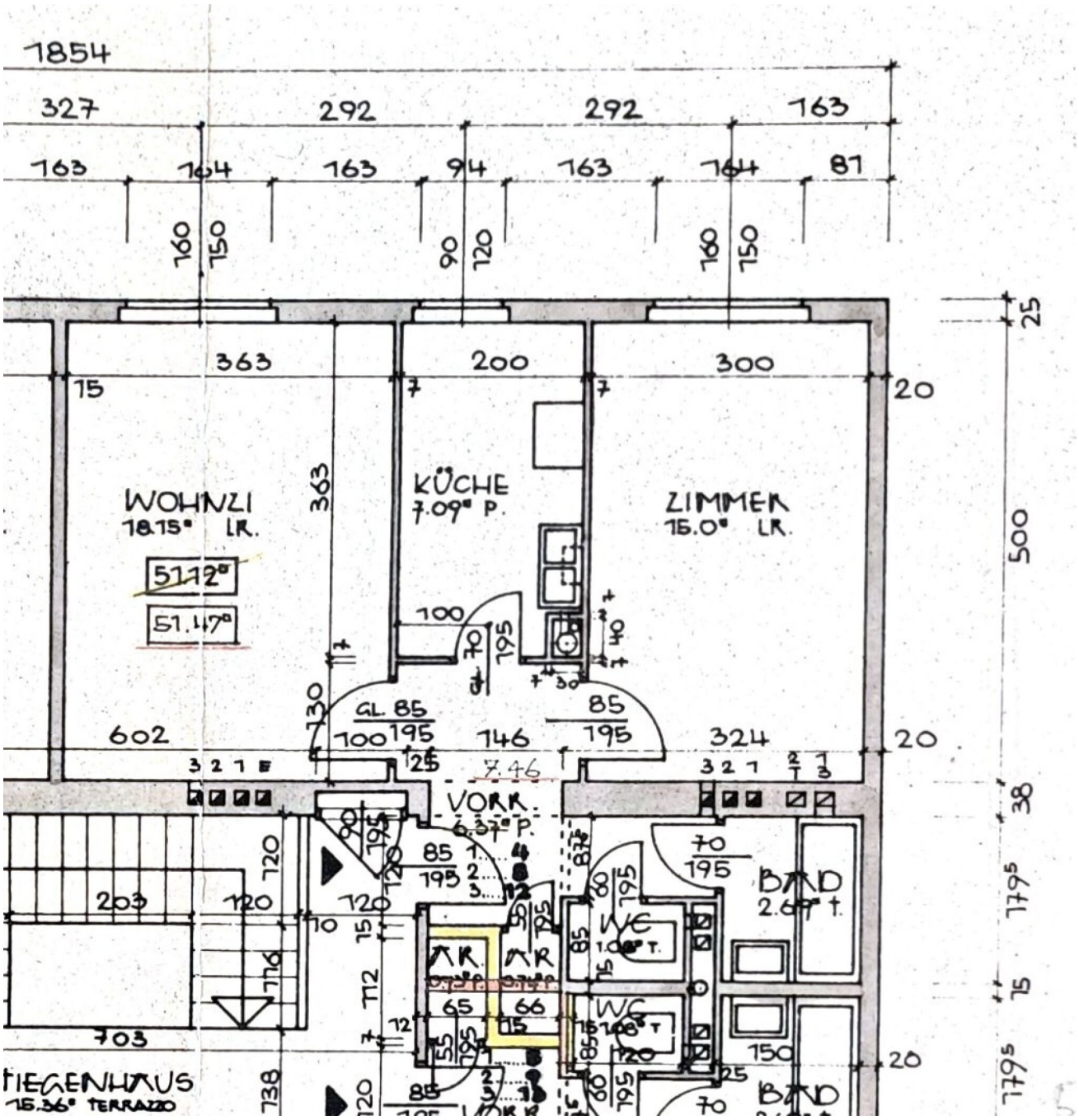
Sonstige

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Pläne


ZIMMER
ca. 18,15m²
KÜCHE
ca. 7,09m²
ZIMMER
ca. 15,00m²
VORRAUM
ca. 7,46m²
BAD
ca. 2,69m²
WC
ca. 1,08m²
UNVERBINDLICHER VERMARKTUNGSPLAN


1854
327
292
292
163
163
164
163
94
163
164
87
160
150
90
120
160
150
363
200
300
25
15
7
7
20
WOHNZI
18.15° LR.
363
KÜCHE
7.09° P.
ZIMMER
15.0° LR.
500
5172°
51.47°
100
70
195
40
30
130
GL. 85
700
195
85
195
602
746
324
20
125
VORR.
6.37° P.
720
85
195
120
720
70
195
203
120
720
70
15
776
712
65
66
72
703
WC
1.08° T.
WC
1.08° T.
BAD
2.6° T.
150
20
38
1795
15
1795
738
85
195
120
TIEGENHAUS
15.36° TERRAZZO

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