1030 Wien | Wohnung | Objektnummer: 56921

Zentral begehbare lichtdurchflutete 3-Zimmer-Altbauwohnung | 2 Bäder | Botschaftsviertel





Ihre Ansprechpartnerin
Nina Wallner, MSc.
Immobilienmaklerin
+43 676 88 400 19 17
nina.wallner@riwog.at
www.riwog.at

Zentral begehbare lichtdurchflutete 3-Zimmer-Altbauwohnung | 2 Bäder | Botschaftsviertel





Lage

Russische Botschaft / Botschaftsviertel / Ungargasse / Belvedergarten / Botanischer Garten / Rochusmarkt / Südostangente / HTL/HAK Ungargasse / Gymnasium Sacre Coeur Wien / Kinderfreunde / Schulzentrum St. Franziskus (Hort, Kindergarten, Volkschule + neue Mittelschule, HLW)

Helle 3-Zimmer-Wohnung mit **großzügigem Wohn- und Essbereich** in zentraler Lage.

Diese charmante Wohnung überzeugt durch eine **freundliche Atmosphäre**, **großzügige Fensterflächen** und einen rund 25,28 m² **großen Wohnbereich**.

Die rund 12 m² große, separate Küche überzeugt durch das **sympathische Verbindungsfenster** zum Wohnzimmer. So entsteht eine **offene** Verbindung zum Wohnbereich, während die Küche dennoch als eigener Raum erhalten bleibt.

Der durchdachte Grundriss mit **zentral begehbaren Zimmern** bietet flexible Nutzungsmöglichkeiten und eignet sich **ideal für Paare, kleine Familien sowie Wohngemeinschaften**. Zusätzlichen Komfort bieten zwei separate Badezimmer: ein Wannenbad mit Fenster, WC und Waschmaschinenanschluss sowie ein Duschbad mit WC.

Die Lage **im Herzen des 3. Bezirks** verbindet urbanes Wohnen mit einer **ausgezeichneten Infrastruktur**. Das Belvedere, der Schweizergarten und der Rennweg befinden sich in unmittelbarer Nähe. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Restaurants, Apotheken, Ärzte sowie Bildungs- und Kinderbetreuungseinrichtungen sind bequem erreichbar.

Die Umgebung vereint urbanes Leben mit **attraktiven Erholungsmöglichkeiten**. S**chloss Belvedere, Botanischer Garten, Schweizergarten und Arenbergpark** sind gut erreichbar. Vielfältige **Einkaufs- und Gastronomieangebote** finden sich rund um den **Rochusmarkt** und entlang der **Landstraßer Hauptstraße.**

Die **Straßenbahnlinien 71, O, und 1** sowie mehrere Busverbindungen sorgen für eine gute Anbindung in Richtung Innenstadt, Hauptbahnhof, Wien Mitte und Simmering. Der **Bahnhof Wien Rennweg** befindet sich in unmittelbarer Nähe. Auch mit dem **Auto** ist die Lage über den **Rennweg** und den **Gürtel** gut an das übergeordnete Straßennetz angebunden.

HIGHLIGHTS

- **charmanter Altbau** mit Raumhöhen von ca. 4 m
- **zwei separate Badezimmer** (Wannenbad mit Fenster und Duschbad, jeweils mit WC)
- **separate Küche** mit Verbindungsfenster zum Wohnzimmer
- **Belvedere und Schweizergarten** in unmittelbarer Nähe
- **Rochusmarkt und Landstraßer Hauptstraße** für Einkauf und Gastronomie

INFOS ZUR WOHNUNG

- **STOCKWERK**: 2. Stock
- **BAUJAHR**: 1842
- **BEZIEHBAR**: nach Vereinbarung
- **WOHNFLÄCHE**: ca. 76,92 m²
- **ZIMMER**: 3
- **RÄUMHÖHE:** ca. 4 m
- **MÖBLIERT**: Bad und Küche
- **WASCHMASCHINENANSCHLUSS**: ja (im Badezimmer)
- **KÜCHE**: Komplett-Einbauküche mit allen Geräten
- **BADEZIMMER 1**: Fenster, Badewanne, WC und Waschmaschinenanschluss
- **BADEZIMMER 2**: Dusche und WC
- **STAURAUM**: über dem Badezimmer befindet sich aufgrund der Raumhöhe eine praktische Lagerfläche
- **HEIZUNG**: Gas-Zentralheizung
- **AUSSTATTUNG**: Parkettboden, Feinsteinzeugfliesen in den Nassräumen, Gegensprechanlage mit Türöffner
- **VERKEHRSANBINDUNG**: A23, Schnellbahn Rennweg, Straßenbahnlinien 71, 1 und O, Apcoa Garage gegenüber (EUR 12/Tag)
- **INFRASTRUKTUR**:

Kaufpreis: € 519.000,00

Betriebskosten: € 164,16 inkl. USt. + € 67,86 Rücklage

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

Vertragserrichtung: 1,5 % netto zzgl. USt. und Barauslagen (Mag. Wolfgang A. Orsini und Rosenberg)

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. 76,92 m²
Zimmer:	3
Bäder:	2
WCs:	2

Nutzungsart:	Wohnen
Beziehbar:	nach Vereinbarung
Heizung:	Zentralheizung
Bauart:	Altbau
Zustand:	gepflegt
Baujahr:	1842
Energieausweis:	
Gültig bis:	03.10.2034
HWB:	D 140 kWh/m²a
fGEE:	D 2,17

Ausstattung

Boden:	Fliesen, Parkett
Befeuerung:	Gas
Räume:	WG geeignet
WCs:	Toilette, Gäste-WC
Bad:	Bad mit Fenster, Badewanne, Dusche
Küche:	Einbauküche

Preisinformationen

Kaufpreis:	519.000,00 €
Betriebskosten:	149,24 €
Reparaturrücklage:	67,86 €
Umsatzsteuer:	14,92 €
Monatliche Gesamtbelastung:	232,02 €

Reparaturrücklage:	62.409,47 € per 31.12.2025
Grundbucheintragungsgebühr:	1,1 %
Grunderwerbsteuer:	3,5 %
Vertragserrichtungskosten:	Mag. Wolfgang A. Orsini und Rosenberg - 1,5% des Kaufpreises zzgl. Barauslagen und USt.
Provision:	18.684,00 € 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











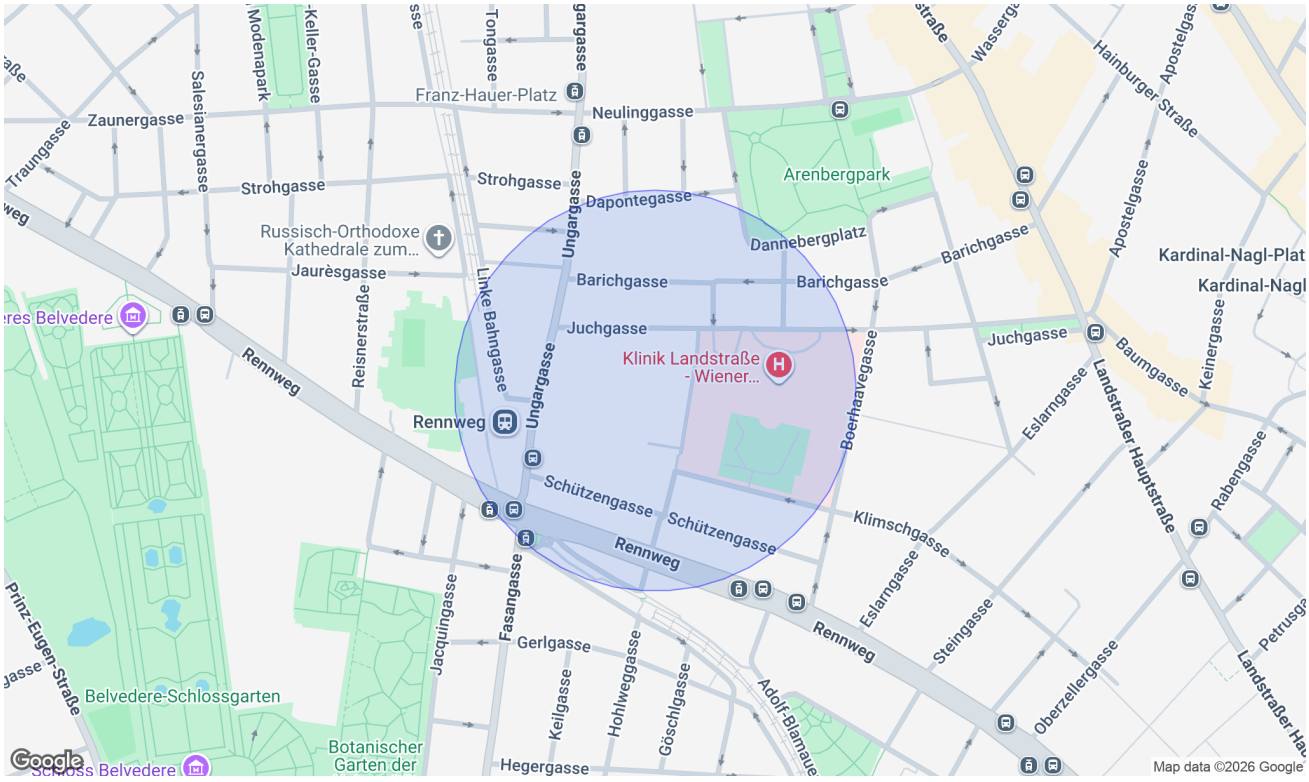


RIWOG Real Estate Management GmbH
Börsegasse 12, 1010 Wien
Mail: office@riwog.at
Web: www.riwog.at
Tel.: +43 1 512 88 89
UID: ATU 64547048
FN: 318868 z
HG Wien
IBAN: AT09 2011 1842 6407 7900
BIC: GIBAATWWXXX


KI-bearbeitet

Lage

1030 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	1.000 m

Verkehr

Bus	500 m
U-Bahn	1.000 m
Straßenbahn	500 m
Bahnhof	500 m
Autobahnanschluss	2.000 m

Kinder & Schulen

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

Sonstige

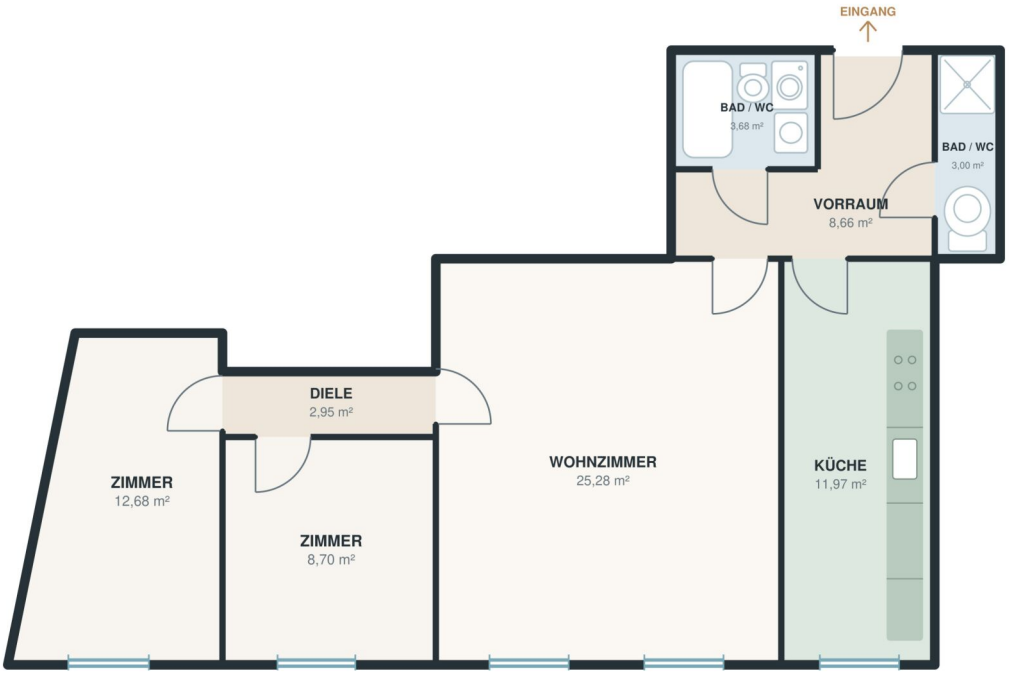
Geldautomat	500 m
Bank	500 m
Post	500 m
Polizei	500 m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

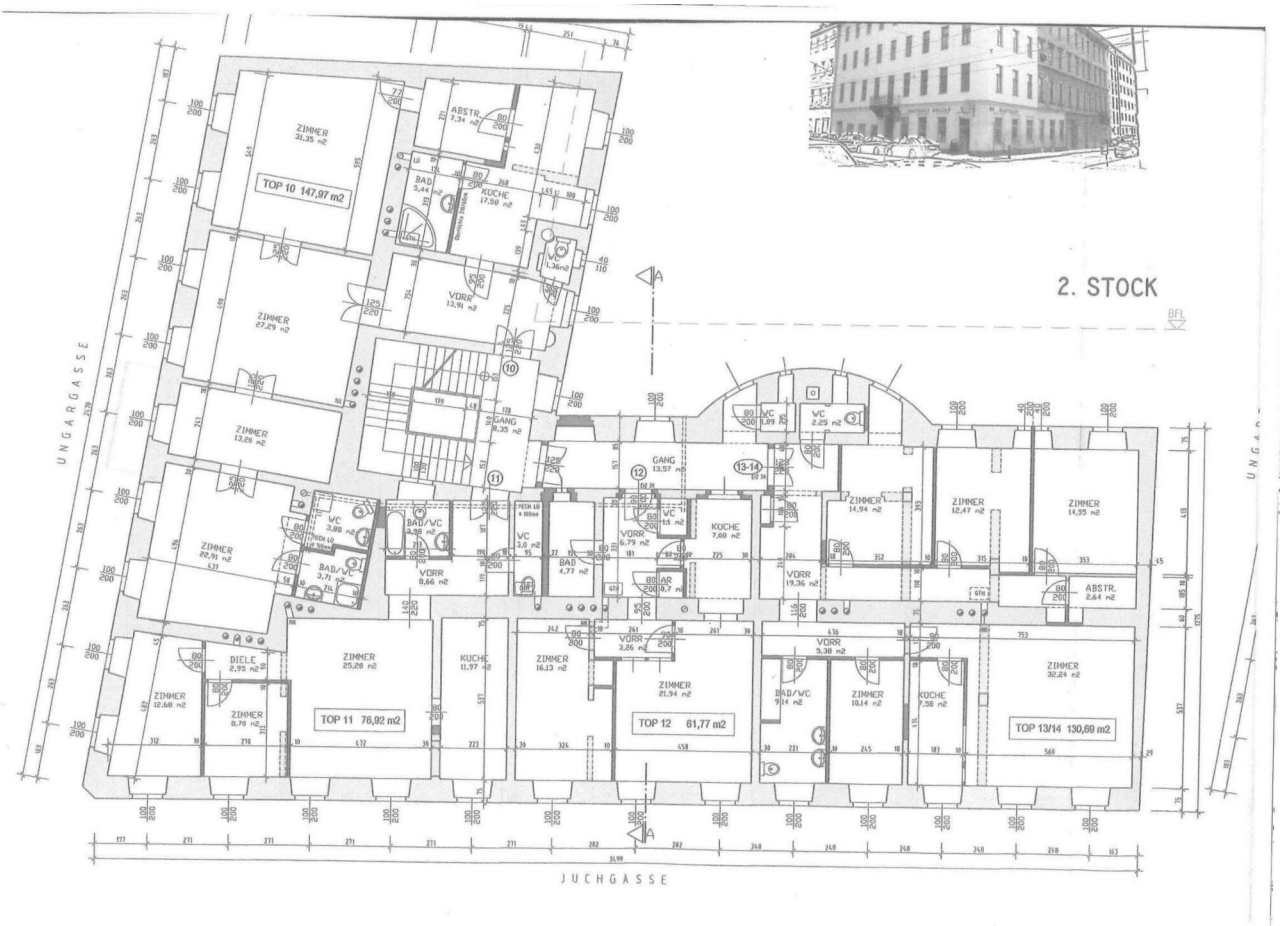
Pläne

TOP 11

3 ZIMMER | 76,92 m² | 2. STOCK
VERKAUFSPLAN



Unverbindliche, schematische Plandarstellung auf Basis des Bestandsplans. Flächenangaben laut Vorlage.



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

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