

1100 Wien | Wohnung | Objektnummer: 56992

Sanierte 2-Zimmer Altbauwohnung mit Balkon



Ihr Ansprechpartner

Aurelian Tranc

Immobilienmakler

+43 1 / 512 88 89 - 31

+43 681 / 811 02 578

aurelian.tranc@riwog.at

www.riwog.at

Sanierte 2-Zimmer Altbauwohnung mit Balkon



Lage

Vor dem Haus sind Bus- und Straßenbahnhaltestelle, ein traditionelles Beisl, ein BillaPLUS und zahlreiche weitere Geschäfte.

Diese wunderschöne, als Zweitwohnung genutzte Wohnung wird verkauft. Sie verfügt über eine große Wohnküche (voll ausgestattet), ein Schlafzimmer, ein Badezimmer, ein Gäste-WC, einen Balkon (in den Innenhof) sowie über ein Kellerabteil. Das Gründerzeithaus wurde vor 10 Jahren komplett saniert, hat einen Lift und einen Fahrradraum. Die Wohnung wird unmöbliert, aber mit neuwertiger Küche, verkauft.

HIGHLIGHTS

- Balkon
- Saniertes Haus
- Sanierte Wohnung
- Voll ausgestattet Küche
- Hochwertiges Badezimmer sowie WC
- uvm.

ECKDATEN

- **STOCKWERK:** 1.Stock
- **BEZIEHBAR:** SOFORT
- **WOHNFLÄCHE:** ca. 53m²
- **Balkon:** ca. 4,3m²
- **ZIMMER:** 2

- **MÖBLIERUNG:** nein
- **KÜCHE:** ja
- **BADEZIMMER:** Badewanne
- **WC:** 1
- **HEIZUNG:** Gas Etagenheizung
- **KELLERABTEIL:** Ja

Verhandlungspreis: EUR 249.000,00

Betriebskosten: EUR 215,28

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

Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin! Ich freue mich auf Ihre Anfrage!

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.

Die Pläne und alle weiteren Unterlagen wurden vom Eigentümer zur Verfügung gestellt. Wir übernehmen keine Haftung für Abweichungen. Der Plan dient als Orientierungshilfe.

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. 53 m ²	Nutzungsart:	Wohnen
Balkonfläche:	ca. 4,2 m ²	Beziehbar:	SOFORT
		Möbiliar:	Küche, Bad
Etage:	1. Etage	Heizung:	Etagenheizung
Bäder:	1		
WCs:	1	Bauart:	Altbau
Balkone:	1	Zustand:	modernisiert
		Baujahr:	1900
		Energieausweis:	
		Gültig bis:	25.10.2025
		HWB:	 51 kWh/m ² a
		fGEE:	 1,31

Ausstattung

Bauweise:	Massiv	Fenster:	Innenliegender
Boden:	Fliesen, Parkett		Sonnenschutz, Öffnbare
Fahrstuhl:	Personenaufzug		Fenster, Doppel- /
Befeuerung:	Gas		Mehrfachverglasung
Balkon:	Westbalkon / -terrasse	WCs:	Getrennte Toiletten
		Bad:	Badewanne
		Küche:	Einbauküche

Preisinformationen

Kaufpreis:	249.000,00 €	Grundbucheintragungsgebühr:	1,1 %
		Grunderwerbsteuer:	3,5 %
Betriebskosten:	119,47 €	Vertragsserrichtungskosten:	Mag. Wolfgang A. Orsini - 1,5% vom Kaufpreis zzgl. 20% USt.
Reparaturrücklage:	56,25 €		
Sonstiges:	1,70 €		
Liftkosten:	23,40 €		
Umsatzsteuer:	14,46 €	Provision:	8.964,00 € inkl. 20% USt.
Monatliche Gesamtbelastung:	215,28 €		

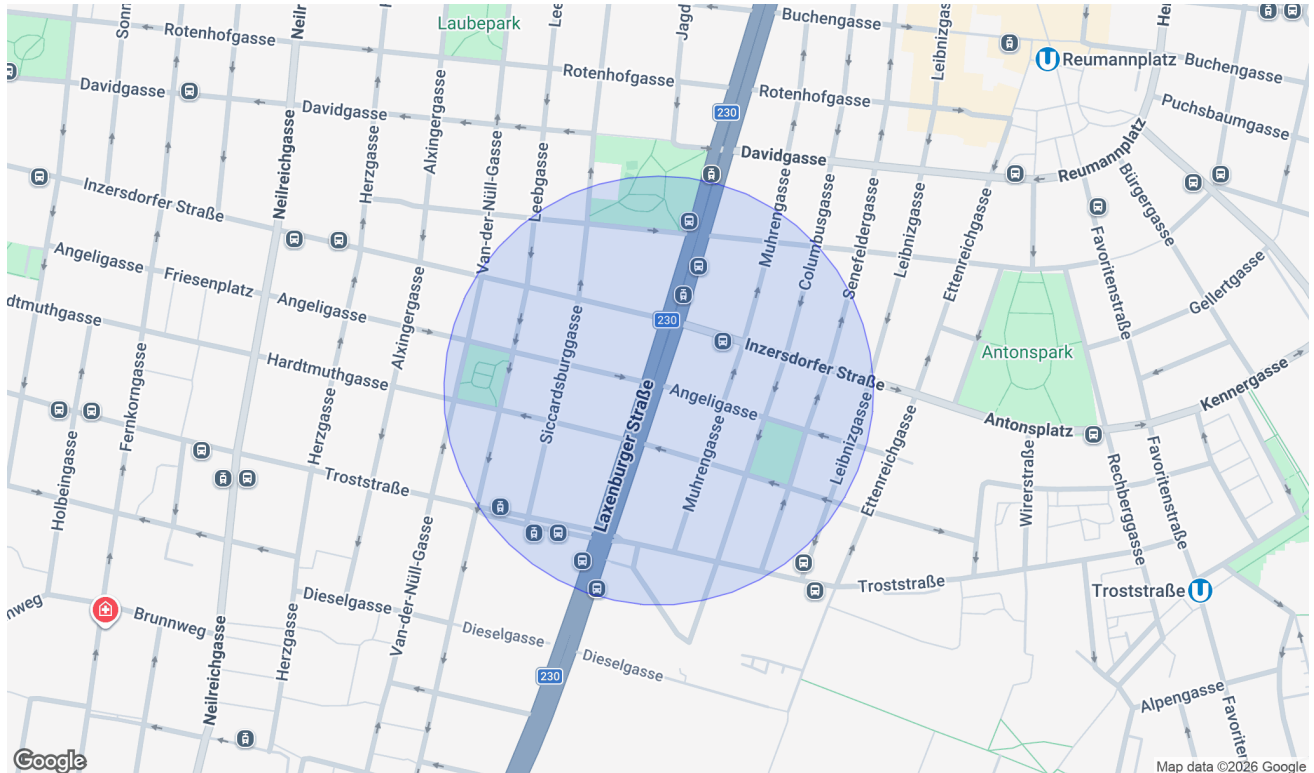
Weitere Fotos





Lage

1100 Wien



Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

Gesundheit

Arzt	500 m
Apotheke	500 m
Klinik	500 m
Krankenhaus	2.000 m

Nahversorgung

Supermarkt	500 m
Bäckerei	500 m
Einkaufszentrum	1.500 m

Verkehr

Bus	500 m
U-Bahn	1.000 m
Straßenbahn	500 m
Bahnhof	500 m
Autobahnanschluss	1.500 m

Kinder & Schulen

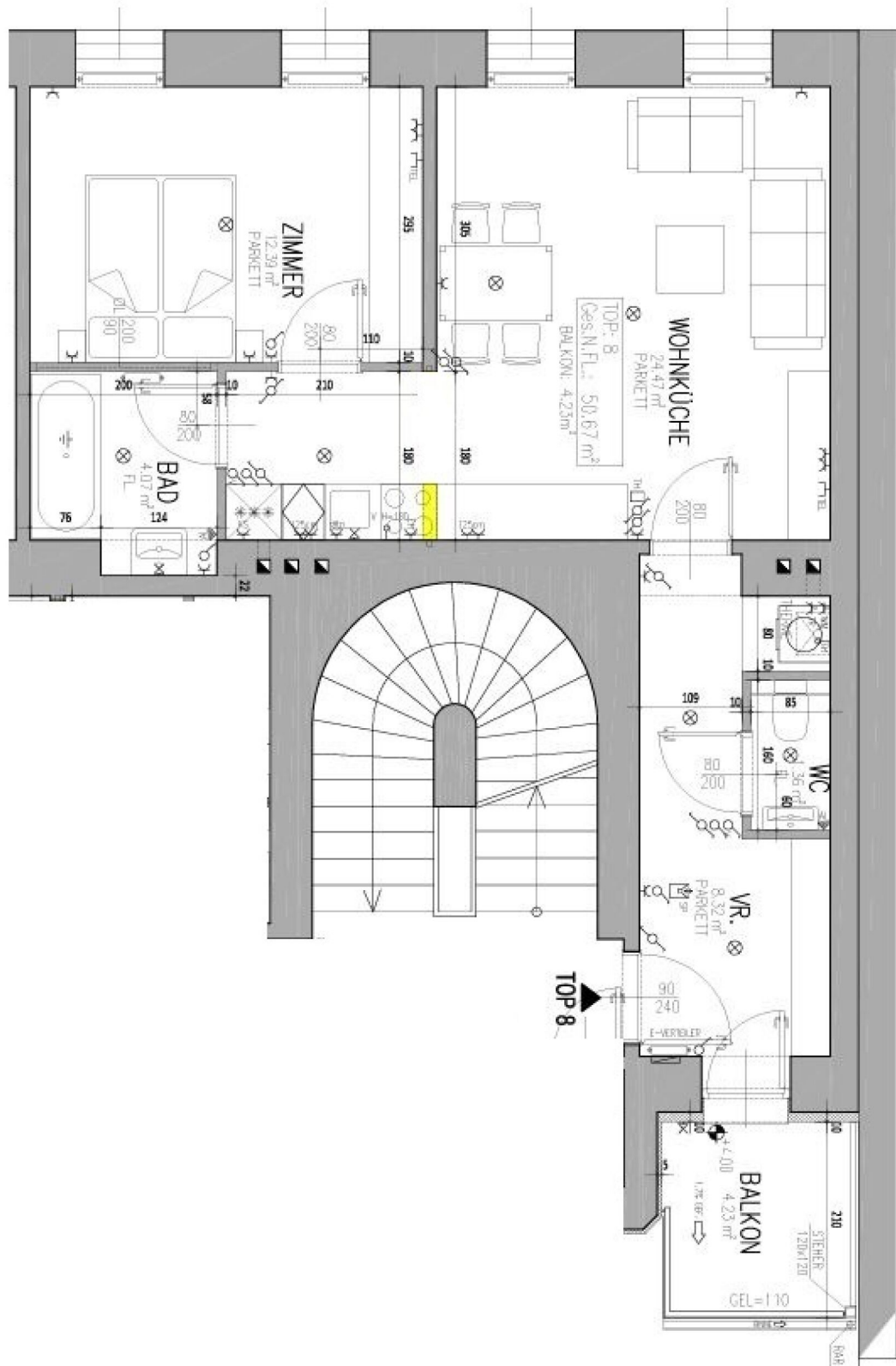
Schule	500 m
Kindergarten	500 m
Universität	1.000 m
Höhere Schule	2.500 m

Sonstige

Geldautomat	500 m
Bank	500 m
Post	500 m
Polizei	1.000 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