

1100 Wien | Wohnung | Objektnummer: 56963

Nähe Hauptbahnhof | freier Mietzins It Auskunft | ruhige Seitengasse | Wohnküche | zwischen Favoritenstraße und Sonnwendgasse



Ihr Ansprechpartner

Maximilian Michael Zillner, MBA

Immobilienmakler

+43 676 / 68 30 879

maximilian.zillner@riwog.at

www.riwog.at

Nähe Hauptbahnhof | freier Mietzins lt Auskunft | ruhige Seitengasse | Wohnküche | zwischen Favoritenstraße und Sonnwendgasse



2-Zimmer mit Wohnküche * 4. Stockwerk - Lift vorhanden *** Kellerabteil - Waschküche - Innenhof *** Nähe Columbusgasse und Keplerplatz**

Ideal für Pärchen und Anleger

Hardfacts

2-Zimmer mit Wohnküche

"freier Mietzins" nach Auskunft des Ministeriums

ca 53m² Wohnfläche

4. Stockwerk (Lift vorhanden)

Außenbeschattung

Gas-Etagenheizung

Ausrichtung: Westen

Kellerabteil

Waschküche und Innenhof mit Fahrrad-Abstellplätzen

Nähe: Favoritenstraße, Columbusgasse, Sonnwendviertel, Keplerplatz

Öffentliche Anbindung: Wiener Hauptbahnhof, U1 Reumannplatz / Südtiroler Platz, Straßenbahnlinie 1, 18 und O sowie Buslinie 69A

Verfügbarkeit: nach Absprache

Wohnung

Die Wohnung befindet sich im 4. Liftstock eines Wohnhauses, mit straßenseitiger Ausrichtung in eine ruhige Seitengasse zwischen Sonnwendgasse und Landgutgasse. Durch die Lage Mitten im 10ten Bezirk nur wenige Gehminuten vom Wiener Hauptbahnhof und der Favoritenstraße entfernt, befinden sich alle Geschäfte des täglichen Bedarfs, zahlreiche Verkehrsmittel (Zug, Straßenbahn- und Buslinien) sowie mehrere Grünfläche zur Entspannung in der Nähe.

Die Wohnung sieht wie folgt aus: Wohnzimmer mit Küche, Schlafzimmer, Vorraum, Badezimmer mit Badewanne, separates WC

Die Küche verfügt über Herd, Ofen, Spüle, Kühlschrank, Geschirrspüler, Einbauschränke.

Das Badezimmer ist mit einer Badewanne ausgestattet und bietet ausreichend Platz für Stauraum.

Beheizt wird das Objekt mittels Gasetagenheizung (Therme befindet sich im Badezimmer).

Zur Wohnung gehört auch ein Einlagerungsraum im Keller.

Die Allgemeinenflächen der Liegenschaft sind ein Waschraum und auch ein Innenhof mit einem Abstellbereich für Fahrräder.

Laut Auskunft des Bundesministeriums ist ein "freier Mietzins" zulässig.

Kostenaufschlüsselung

Kaufpreis = 229.000 EUR

Rücklage Whg = 59,14 EUR

Betriebskosten Whg netto = 119,33 EUR
Betriebskosten Lift netto = 17,12 EUR

Verwaltung netto = 31,76 EUR

USt = 16,82 EUR

Summe = 244,17 EUR

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.

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. 52,81 m ²	Nutzungsart:	Wohnen, Anlage
Etage:	4. Etage / Lift vorhanden	Beziehbar:	nach Rücksprache
Zimmer:	2	Eigentumsform:	Wohnungseigentum
Bäder:	1	Mobiliar:	Küche, Bad
WCs:	1	Heizung:	Etagenheizung
Keller:	1	Lagebewertung:	gut
		Lärmpegel:	Ruhelage
		Erschließung:	vollerschlossen
		Bauart:	Neubau
		Zustand:	nach Vereinbarung
		Baujahr:	1957
		Ausrichtung:	Westen
		Energieausweis:	
		Gültig bis:	23.10.2029
		HWB:	 67 kWh/m ² a

Ausstattung

Ausbaustufe:	Schlüsselfertig mit Keller	Fenster:	Außenliegender Sonnenschutz, Öffnbare Fenster, Doppel- / Mehrfachverglasung, Kunststofffenster
Boden:	Fliesen, Laminat, Parkett	WCs:	Toilette
Fahrstuhl:	Personenaufzug	Bad:	Badewanne
Befeuerung:	Gas	Küche:	Wohnküche / offene Küche
Ausblick:	Stadtblick	Extras:	Wasch- / Trockenraum, U- Bahn-Nähe

Preisinformationen

Kaufpreis:	229.000,00 €	Reparaturrücklage:	75.000,00 € per 31.12.2025
Betriebskosten:	119,33 €	Grundbucheintragungsgebühr:	1,1 %
Reparaturrücklage:	59,14 €	Grunderwerbsteuer:	3,5 %
Sonstiges:	31,76 €	Provision:	8.244,00 € inkl. 20% USt.
Liftkosten:	17,12 €		
Umsatzsteuer:	16,82 €		
Monatliche Gesamtbelastung:	244,17 €		

Weitere Fotos

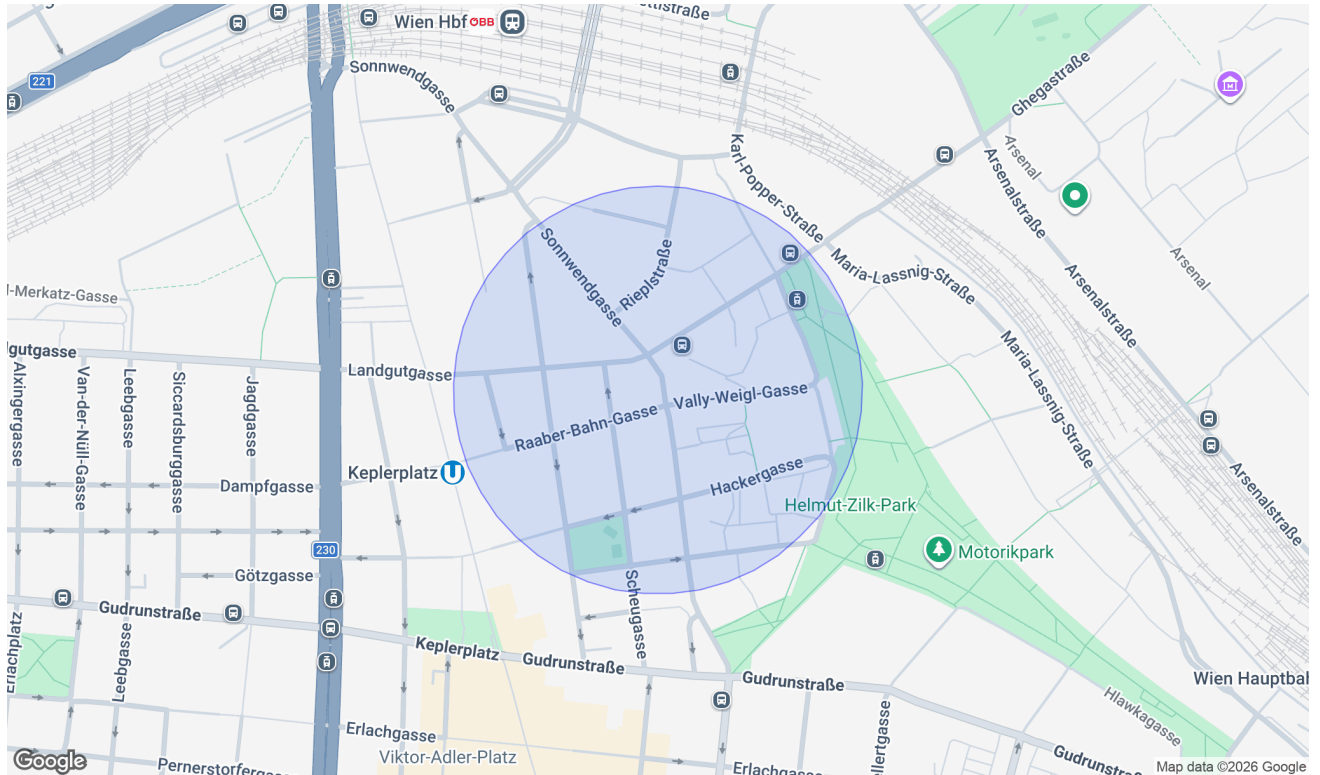






Lage

1100 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	2.000 m

Kinder & Schulen

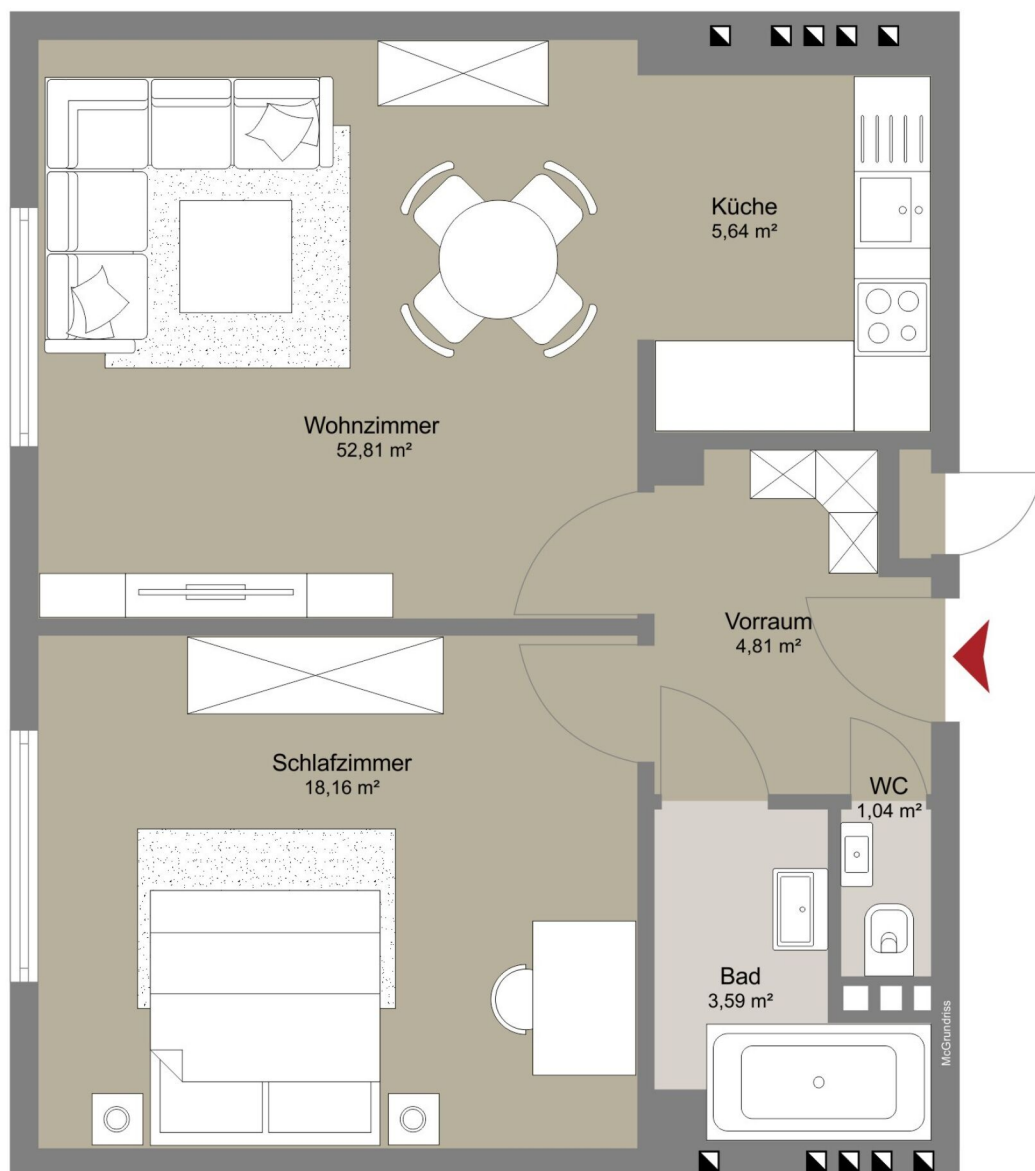
Schule	500 m
Kindergarten	500 m
Universität	1.500 m
Höhere Schule	2.000 m

Sonstige

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Pläne

RIWOG

2. Obergeschoss

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