

1050 Wien | Wohnung | Objektnummer: 57033

Charmante 2-Zimmer-Wohnung im 1. Liftstock | absolut ruhig gelegen



Ihr Ansprechpartner

Manuel Wagner

Teamleiter | Immobilienmakler

+43 676 / 96 89 777

manuel.wagner@riwog.at

www.riwog.at

Charmante 2-Zimmer-Wohnung im 1. Liftstock | absolut ruhig gelegen



Gut öffentlich erreichbar und dennoch **absolut ruhig** in einer Seitengasse gelegen, gelangt eine **2-Zimmer-Wohnung** (Zimmer + Kabinett) zum Verkauf, welche sich in einem dem Alter entsprechenden Zustand befindet.

DIE WOHNUNG

In der **1. Lift-Etage** gliedert sich die Wohnung wie folgt auf:

- **Eingangsbereich/Küche**
- **Innenhofseitiges Kabinett mit Hochebene**
- **Wohn-/Esszimmer straßenseitig (Sackgasse)**
- **Bad/WC**

Durch die **durchgesteckte Planung** ergibt sich **auf kleinstem Raum ein sehr offenes Raumgefühl**. Der **Eingangsbereich sowie das Kabinett sind durch die südöstliche Ausrichtung** sehr hell und ruhig gelegen. Das Wohnzimmer ist ebenfalls durch die Lage in der **Seitengasse weit entfernt vom Großstadtlärm** und der Blick richtet sich direkt auf **großzügige Bäume**.

AUSSTATTUNG

- **2-fach verglaste Kunststoffverbundfenster**
- **Fliesenboden in Küche u. Bad**
- **Fertigparkett in Kabinett u. Wohnzimmer**
- **Badezimmer mit mechanischer Entlüftung, Wanne, Waschbecken und WC mit Häcksler-Spülkasten**
- **Junkers-Gas-Kombitherme Baujahr 2016**
- **Gaszähler sowie Elektroverteiler (ober Putz)**
- **Schlüssellift barrierefrei**

LAGE

In der näheren Umgebung steht eine umfassende Nahversorgung zur Verfügung. Zahlreiche Geschäfte **des täglichen Bedarfs, Supermärkte (BILLA, HOFER, PENNY), Bäckereien, Drogerien, Apotheken** sowie **diverse gastronomische Angebote sind bequem zu Fuß erreichbar**. Auch **Schulen, Kindergärten** und **ärztliche Versorgungseinrichtungen** befinden sich in der näheren Umgebung und für die **Naherholung** stehen mit dem **Einsiedlerpark, dem Park am Hundsturm** sowie **dem Familienbad am Einsiedlerplatz** viele Möglichkeiten zur Verfügung.

Ein besonderer Vorteil der Lage ist die **sehr gute öffentliche Verkehrsanbindung**. Die Straßenbahnlinien **6 und 18** sowie die Buslinien **12A, 14A und 59A** sind in fußläufiger Entfernung erreichbar. Über die nahegelegenen **U4-Stationen Margareten Gürtel** besteht eine rasche Verbindung in weitere Bezirke und in Richtung Stadtzentrum. Die Straßenbahnlinien 6 und 18 bieten zudem eine direkte Anbindung an den Westbahnhof bzw. den Hauptbahnhof.

Der Ausbau der Linie **U2 ist bis 2030** geplant und erweitert die Anbindung an die Wiener Innenstadt zusätzlich.

DAS GEBÄUDE

Laut vorliegendem Gutachten wurde das Gebäude **1886 erbaut** und besteht aus Kellergeschoss / Souterrain, 4 Bestandsgeschossen und dem Ausgebauten Dachgeschoss.

Über den Zustand des Hauses wurde eine Bauzustandsbewertung erstellt, welche ich Ihnen bei weiterem Interesse gerne zur Verfügung stelle.

Besichtigungen sind möglich und gerne können Sie mir hierzu Terminvorschläge zusenden, welche Ihnen entgegenkommen würden.

Da es sich um einen Privatverkauf handelt und sich die Wohnung in gebrauchtem Zustand befindet, haftet der/die Verkäufer/in weder für einen bestimmten Zustand, eine bestimmte Nutzbarkeit, einen bestimmten Ertrag noch eine bestimmte Größe des Kaufgegenstandes.

Kaufpreis

EUR 165.000,--

Betriebskosten

EUR 77,63 Betriebskosten

EUR 19,25 Lift-BK

EUR 12,83 Rep. Rücklage

EUR 19,25 Lift-Rep. Rücklage

EUR 143,67 netto

EUR 9,69 USt

Gesamt: EUR 153,36

Nebenkosten

Provision: EUR 5.940,-- (3,6% des Kaufpreises inkl. 20% USt.)

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 zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Eckdaten

Wohnfläche:	ca. 37,98 m ²	Nutzungsart:	Wohnen
		Eigentumsform:	Wohnungseigentum
Etage:	1. Etage	Lagebewertung:	sehr gut
Zimmer:	2	Lärmpegel:	geringe Beeinträchtigung
Bäder:	1	Erschließung:	vollerschlossen
WCs:	1	Bauart:	Altbau
		Zustand:	sanierungsbedürftig
		Baujahr:	1886
		Ausrichtung:	Nordwesten
		Letzte Sanierung:	1980
		Energieausweis:	
		Gültig bis:	20.02.2034
		HWB:	 101,7 kWh/m ² a
		fGEE:	 1,8

Preisinformationen

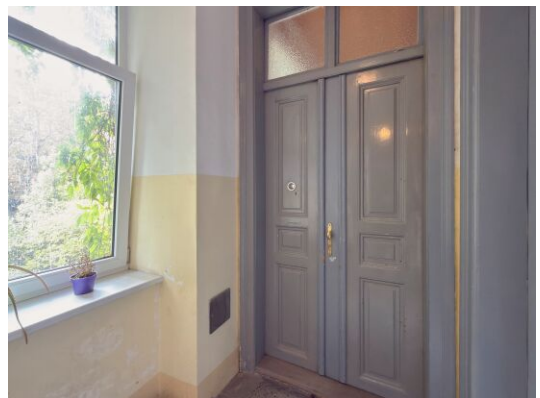
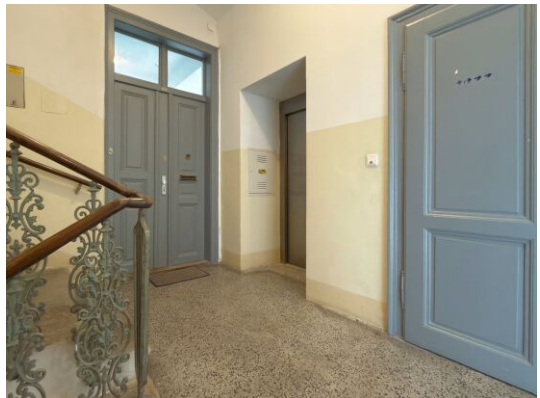
Kaufpreis:	165.000,00 €	Reparaturrücklage:	62.013,07 € per 31.12.2025
Betriebskosten:	77,63 €	Grundbucheintragungsgebühr:	1,1 %
Reparaturrücklage:	46,79 €	Grunderwerbsteuer:	3,5 %
Liftkosten:	19,25 €	Provision:	5.940,00 € inkl. 20% USt.
Umsatzsteuer:	9,69 €		
Monatliche Gesamtbelastung:	153,36 €		

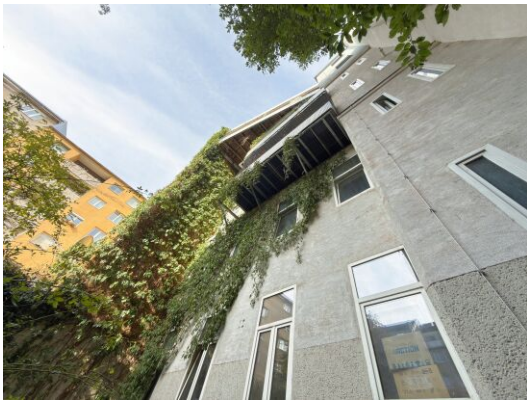
Weitere Fotos





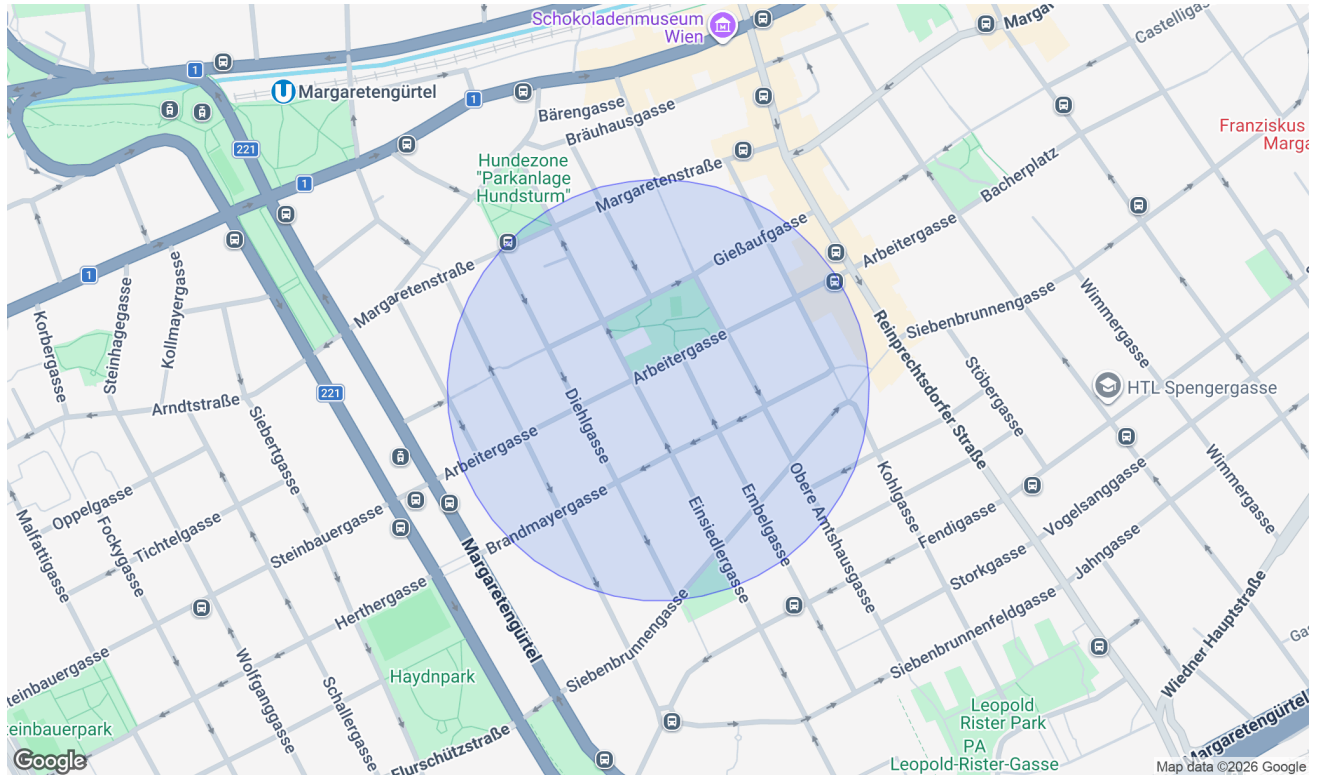






Lage

1050 Wien



Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

Gesundheit

Arzt	500 m
Apotheke	500 m
Klinik	500 m
Krankenhaus	1.000 m

Nahversorgung

Supermarkt	500 m
Bäckerei	500 m
Einkaufszentrum	1.500 m

Verkehr

Bus	500 m
U-Bahn	500 m
Straßenbahn	500 m
Bahnhof	500 m
Autobahnanschluss	4.000 m

Kinder & Schulen

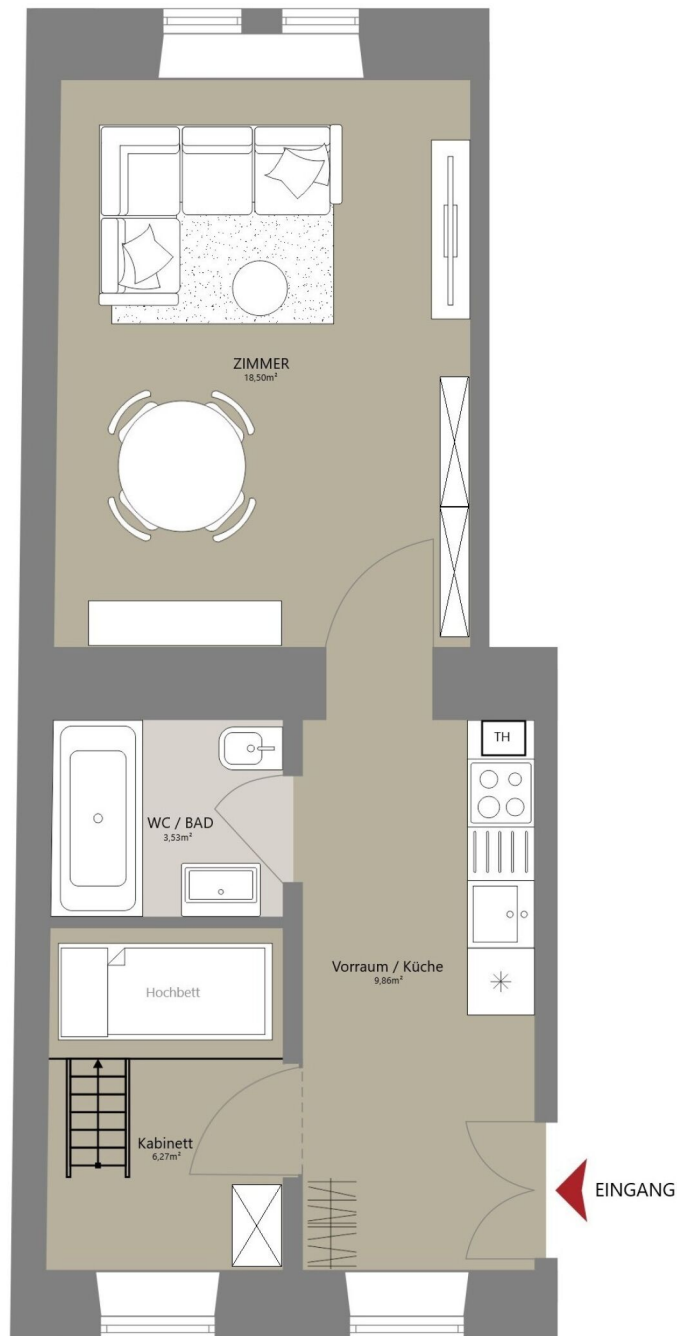
Schule	500 m
Kindergarten	500 m
Universität	1.000 m
Höhere Schule	1.000 m

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