

1160 Wien | Wohnung | Objektnummer: 57034

Nähe Brunnenmarkt und U6 Thaliastraße | idyllische EG-Wohnung mit Freifläche | Ruhelage | zwischen Koppstraße und Thaliastraße



Ihr Ansprechpartner

Maximilian Michael Zillner, MBA

Immobilienmakler

+43 676 / 68 30 879

maximilian.zillner@riwog.at

www.riwog.at

Nähe Brunnenmarkt und U6 Thaliastraße | idyllische EG-Wohnung mit Freifläche | Ruhelage | zwischen Koppstraße und Thaliastraße



beim Hofferplatz | 1-Zimmer mit Schlafgalerie | Terrasse | separate Küchenzeile II Erdgeschoss II Nähe Thaliastraße und Koppstraße

Ideal für Singles und Pärchen

Hardfacts

27m² Wohnfläche zzgl 6m² Terrasse

1-Zimmer mit Schlafgalerie

separate Küchenzeile (Vorraum)

Erdgeschoss - Hofgebäude

Heizung: Luftwärmepumpe mit Fußbodenheizung

Klimaanlage und Außenbeschattung

Kellerabteil vorhanden

Ausrichtung: Westen

Anbindung: U6 Thaliastraße / Straßenbahnlinie 46, Buslinie 48A/ Wiener Westbahnhof

Nähe: Lerchenfelder Gürtel, Thaliastraße, Ottakringer Brauerei, Stadthalle, Koppstraße

verfügbar: nach Rücksprache

Wohnung

Die Erdgeschoss-Wohnung liegt in einem Hofgebäude in einer Liegenschaft nur wenige Meter von der Thaliastraße entfernt. In einer ruhigen Seitengasse gelegen unweit vom Hofferpark, mit Ausrichtung der Wohnung in den begrünten Innenhof, kombiniert mit der Nähe zur Thaliastraße sowie Koppstraße und zum Lerchenfelder Gürtel, ist eine ideale Balance zwischen Stadtleben und Entspannung im Grünen gegeben.

Die Wohnung teilt sich wie folgt auf: Wohnraum mit Schlafgalerie, Badezimmer mit WC, Terrasse, Vorraum mit Küche, Kellerabteil

Über den Eingangsbereich des Hauses gelangt man über den idyllischen Innenhof zum Hinterhaus der Liegenschaft. Vorbei an der Terrasse der Wohnung gelangt man vollkommen barrierefrei über den mit einer Küche ausgestatteten Vorraum in die Wohnung. Vom Wohnraum aus erreicht man sowohl das Badezimmer als die Terrasse. Über eine Treppe gelangt man auf die Schlafgalerie.

Die Küchenzeile ist ausgestattet mit: Spüle, Kühlschrank, Geschirrspüler, Einbauschränke

Das Badezimmer besteht aus einer Dusche, einem Waschbecken und einem WC.

Ein Kellerabteil ist ebenfalls vorhanden.

Beheizt wird die Wohnung mittels Luftwärmepumpe über eine Fußbodenheizung. Zur Kühlung ist eine Klimaanlage vorhanden sowie eine Außenbeschattung.

Kostenaufschlüsselung

Kaufpreis = 198.000 Euro

laufende Kosten:

66,23 Euro zzgl USt

Rücklage = 52,98 Euro

USt = 6,62 Euro

Summe = 125,83 Euro

Maklerprovision = 3% zzgl 20% USt bezogen auf den Kaufpreis = 7.128,- 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 Auftraggeber ein wirtschaftliches Naheverhältnis besteht. Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Eckdaten

Wohnfläche:	ca. 27,05 m ²	Nutzungsart:	Wohnen, Anlage
Terrassenfläche:	ca. 6,25 m ²	Schlüsselfertig:	Ja
		Beziehbar:	nach Rücksprache
Etage:	EG	Eigentumsform:	Wohnungseigentum
Zimmer:	1	Mobiliar:	Küche, Bad
Bäder:	1	Heizung:	Fußbodenheizung
WCs:	1		
Keller:	1	Lagebewertung:	gut
Terrassen:	1	Lärmpegel:	Ruhelage
		Erschließung:	vollerschlossen
		Bauart:	Altbau
		Zustand:	gepflegt
		Baujahr:	1883
		Ausrichtung:	Westen
		Energieausweis:	
		Gültig bis:	18.07.2033
		HWB:	 116,3 kWh/m ² a

Ausstattung

Ausbaustufe:	Schlüsselfertig mit Keller	Fenster:	Außenliegender Sonnenschutz, Öffnbare Fenster, Doppel- / Mehrfachverglasung, Kunststofffenster
Boden:	Fliesen, Laminat, Parkett		
Befeuerung:	Luftwärmepumpe	Bad:	Dusche, Bad mit WC
Belüftung:	Klimaanlage	Küche:	Einbauküche
Ausblick:	Stadtblick, Grünblick	Extras:	U-Bahn-Nähe, Terrassennutzung

Preisinformationen

Kaufpreis:	198.000,00 €	Reparaturrücklage:	107.000,00 € per 27.11.2025
Kaufpreis pro m ² :	7.319,78 €		
Betriebskosten:	66,23 €	Grundbucheintragungsgebühr:	1,1 %
Reparaturrücklage:	52,98 €	Grunderwerbsteuer:	3,5 %
Umsatzsteuer:	6,62 €	Provision:	7.128,00 € inkl. 20% USt.
Monatliche Gesamtbelastung:	125,83 €		

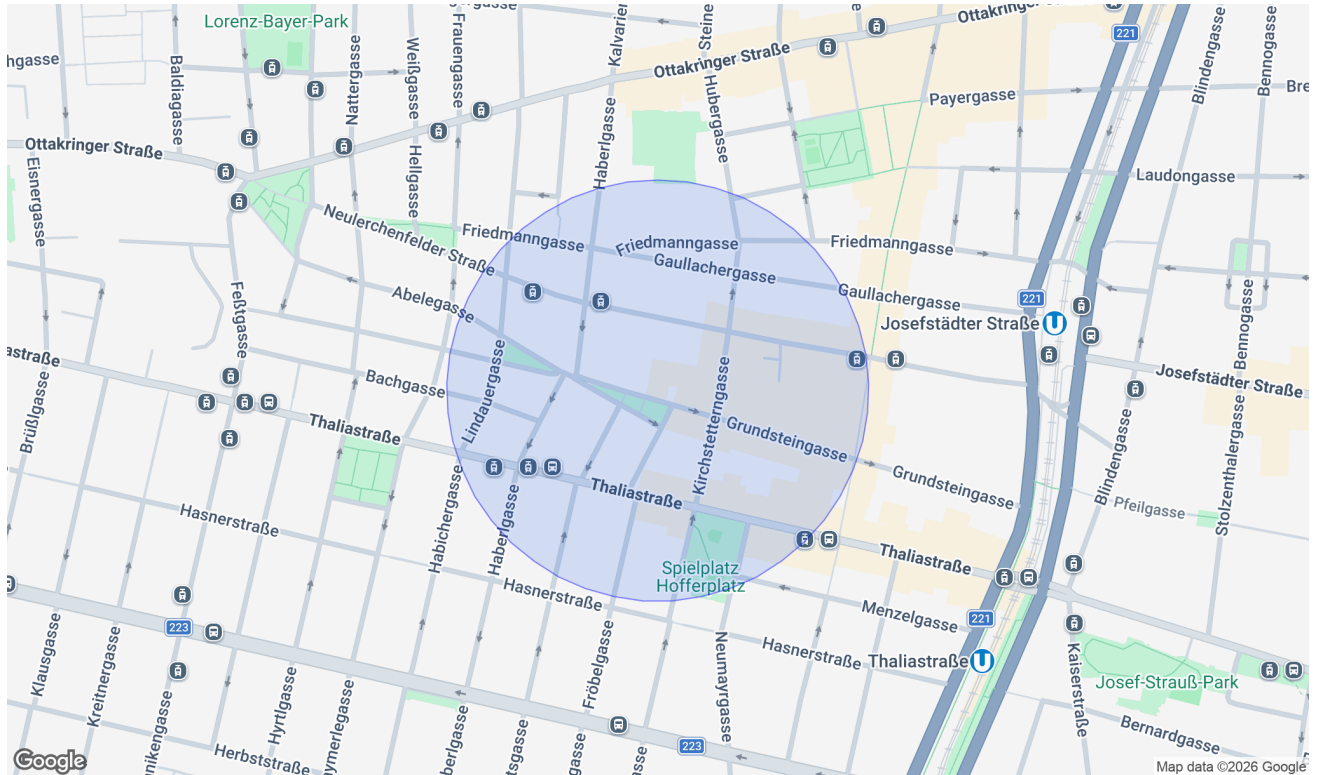
Weitere Fotos





Lage

1160 Wien



Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

Gesundheit

Arzt	500 m
Apotheke	500 m
Klinik	1.000 m
Krankenhaus	1.500 m

Nahversorgung

Supermarkt	500 m
Bäckerei	500 m
Einkaufszentrum	1.000 m

Verkehr

Bus	500 m
U-Bahn	500 m
Straßenbahn	500 m
Bahnhof	500 m
Autobahnanschluss	4.500 m

Kinder & Schulen

Schule	500 m
Kindergarten	500 m
Universität	1.500 m
Höhere Schule	1.000 m

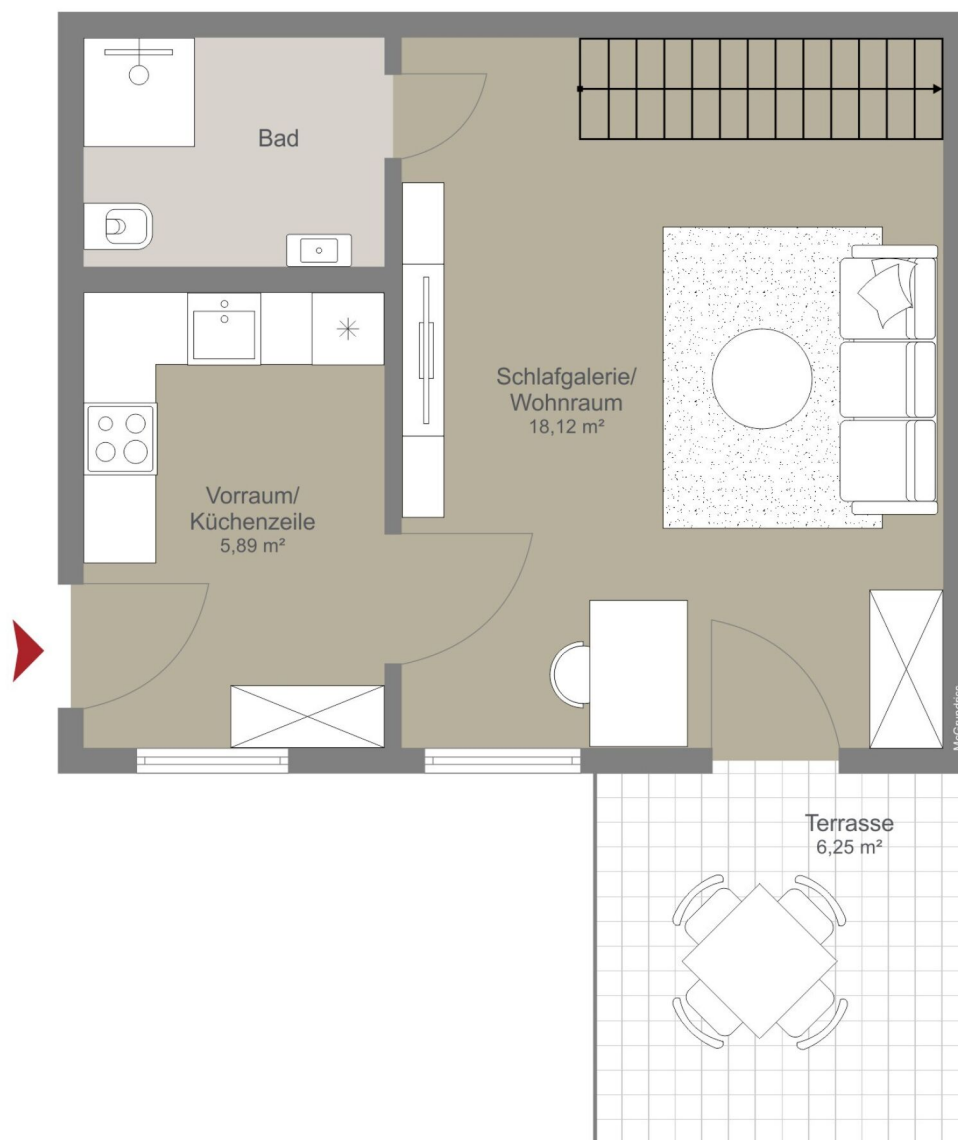
Sonstige

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Pläne

RIWOG



Erdgeschoss

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