

1030 Wien | Wohnung | Objektnummer: 57060

Zu Fuß zum Rochusmarkt & Donaukanal | Großzügiger Altbau mit ca. 3,60 m Raumhöhe | Separate Küche inkl. Küchenzeile | Hofseitiges Schlafzimmer mit Grünblick



Ihr Ansprechpartner

Learco Andrea Tews, MSc (WU)

Teamleiter | Immobilienmakler

+43 660 / 24 79 331

learco.tews@riwog.at

www.riwog.at

Zu Fuß zum Rochusmarkt & Donaukanal | Großzügiger Altbau mit ca. 3,60 m Raumhöhe | Separate Küche inkl. Küchenzeile | Hofseitiges Schlafzimmer mit Grünblick



Lage

Rochusmarkt | Rochusgasse U3 | Arenbergpark | Galleria EKZ | Donaukanal

Zum **Verkauf** gelangt eine **Stil-Altbauwohnung mit ca. 98 m² Wohnfläche**, die durch ihren **großzügigen Grundriss, klassischen Altbaucharme und einladendes Wohnambiente** überzeugt.

Die Wohnung befindet sich im **Mezzanin** eines **Jahrhundertwende-Zinshauses mit prachtvoll gegliederter Straßenfassade** und ist sowohl zur **Wassergasse als auch zum ruhigen Innenhof** ausgerichtet.

Zu den **besonderen Vorzügen** dieser **charmanten Altbauwohnung** zählen die **beeindruckende Raumhöhe von bis zu ca. 3,6 m**, die **stilvollen Flügeltüren**, der **klassische Fischgrätparkettboden** sowie der **hofseitige Grünblick in die benachbarten Baumkronen**. Der **großzügig angelegte Grundriss** bietet **viel Platz für unterschiedliche Wohnbedürfnisse** und **eröffnet zugleich die Möglichkeit, die Wohnung auf Wunsch durch individuelle Modernisierungen an persönliche Wohnvorstellungen anzupassen**.

Auch die **attraktive Lage im Herzen des 3. Bezirks** überzeugt: Der beliebte **Rochusmarkt mit seinen vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten und gastronomischen Highlights** sowie die **U3-Station Rochusgasse** befinden sich in unmittelbarer Nähe. Der **Arenbergpark und der Donaukanal** sind ebenfalls bequem **zu Fuß oder mit dem Fahrrad** erreichbar.

HIGHLIGHTS

- Flügeltüren

- **Fischgrätparkett**
- **Kunststofffenster** mit **3-fach-Verglasung**
- **Raumhöhe** bis zu **ca. 3,6 m**
- **Großzügiger Vorraum**
- **Ruhiges hofseitiges Schlafzimmer** mit **abgetrenntem Schrankraum** und **Grünblick**
- **Separate Küche** mit **Küchenzeile inkl. Geräten**
- **Separates WC** mit **Fenster**
- **Bad** mit **Badewanne, Dusche, Doppelwaschbecken** mit **Unterschrank, Handtuchheizkörper**
- **Ideal z. B. für Familien** oder auch zur **WG-Nutzung**
- **Ca. 5 Gehminuten** zum **Rochusmarkt & Donaukanal**
- **U3-Station Rochusgasse** ums Eck

INFOS ZUR WOHNUNG

- **WOHNFLÄCHE:** ca. 98 m²
- **ZIMMER:** 3 + separate Küche
- **AUSRICHTUNG:** Südost (Wassergasse) / Nordwest (Innenhof)
- **GESCHOSS:** Mezzanin ohne Lift (Die Einheit nimmt derzeit nicht an der Aufzugsgemeinschaft teil. Ein in der Liegenschaft vorhandener Lift hält im Halbstock über dem Mezzanin)
- **RAUMHÖHE:** bis zu ca. 3,60 m
- **KELLERABTEIL:** ja, ca. 5,2 m² als Zubehör
- **FAHRRADABSTELLFLÄCHE:** ja, im Innenhof

Kaufpreis: € 695.000,00

Betriebskosten: € 208,01 inkl. 10% USt. p.M. derzeit

Reparaturrücklage: € 118,27 p.M. derzeit

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

Vertragsserrichtung (gebunden): 1,5% netto zzgl. 20% USt., zzgl. Barauslagen und Beglaubigungskosten (Kanzlei Tiefenthaler Gnesda Rechtsanwälte GmbH)

Die Wohnung wird im gebrauchten IST-Zustand wie liegt und steht und wie besichtigt verkauft.

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. 98,66 m ²	Nutzungsart:	Wohnen
Kellerfläche:	ca. 5,27 m ²	Eigentumsform:	Wohnungseigentum
		Mobiliar:	Küche, Bad
Etage:	1. Etage / Mezzanin	Heizung:	Etagenheizung
Zimmer:	3		
Bäder:	1	Lagebewertung:	sehr gut
WCs:	1	Bauart:	Altbau
Keller:	1	Baujahr:	1900
		Ausrichtung:	Südosten
		Energieausweis:	
		Gültig bis:	15.12.2032
		HWB:	 121,9 kWh/m ² a
		fGEE:	 2,42

Ausstattung

Boden:	Fliesen, Parkett	WCs:	Toilette
Befeuerung:	Gas	Bad:	Badewanne, Dusche
Ausblick:	Grünblick	Küche:	Einbauküche
Räume:	WG geeignet, Flügeltüren	Extras:	U-Bahn-Nähe, Fahrradraum
Fenster:	Öffenbare Fenster, Doppel- / Mehrfachverglasung, Kunststofffenster		

Preisinformationen

Kaufpreis:	695.000,00 €	Reparaturrücklage:	4.500,00 € per 31.08.2026
Betriebskosten:	189,10 €	Grundbucheintragungsgebühr:	1,1 %
Reparaturrücklage:	118,27 €	Grunderwerbsteuer:	3,5 %
Umsatzsteuer:	18,91 €	Vertragserrichtungskosten:	Kanzlei Tiefenthaler Gnesda Rechtsanwälte GmbH (1,5 % vom Kaufpreis zzgl. 20 % Ust., zzgl. Barauslagen und Beglaubigungskosten)
Monatliche Gesamtbelastung:	326,28 €	Provision:	25.020,00 € inkl. 20% USt.

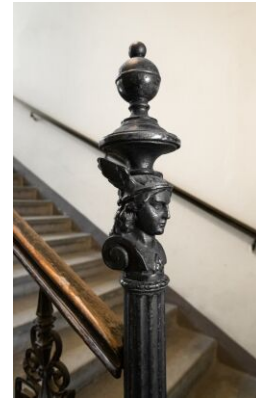
Weitere Fotos









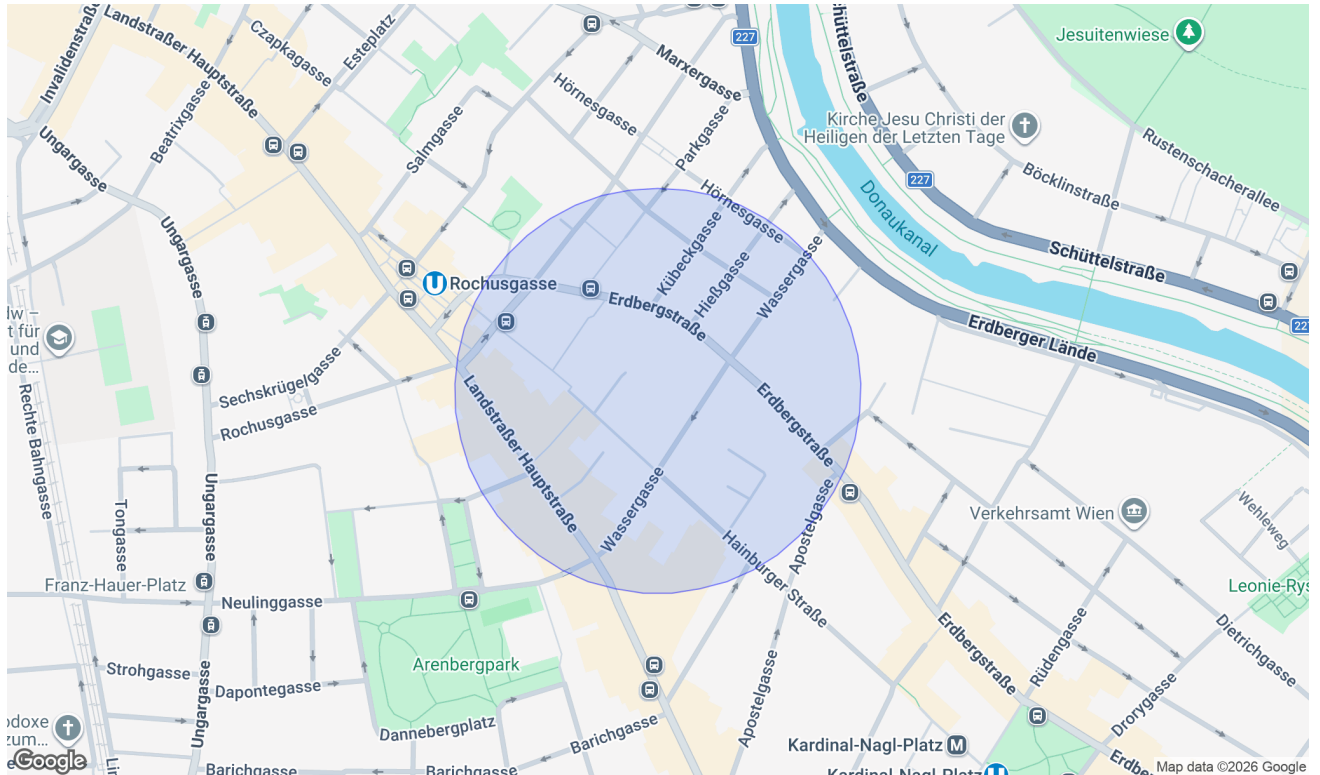






Lage

1030 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	500 m

Verkehr

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

Kinder & Schulen

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

Sonstige

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Pläne



unverbindlicher Verkaufsplan

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