1210 Wien | Wohnung | Objektnummer: 57081

Fernblick und Ruhelage in nur 10min zur Donauinsel

Ihr Ansprechpartner
Aurelian Tranc
Immobilienmakler
+43 1 / 512 88 89 - 31
+43 681 / 811 02 578
aurelian.tranc@riwog.at
www.riwog.at

Fernblick und Ruhelage in nur 10min zur Donauinsel

Lage

Robinson-Park
Hans-Smital-Park
Aupark Jedlesee

Modernisierter Altbau in Gehweite zur Donauinsel

In einer ruhigen Seitengasse zwischen der Nordbrücke und dem Aupark Jedlesee, kommen 8 Altbauwohnungen und 2 Dachgeschosswohnungen in den Größen zwischen 30m² - 82m² zum Verkauf.

Diesem gepflegten Altbau-Gebäude, welches im Jahr 1900 errichtet wurde, wurde ein Aufzug eingebaut, Steigleitungen instandgesetzt, Stiegenhaus und Keller saniert, eine moderne Zentralheizung installiert und die Fenster getauscht (quasi ein Rundum-sorglos-Paket).

Alle Wohnungen sind mit neuer Küche ausgestattet und haben teilweise Raumhöhen von über 3,10m.

Jeder Wohnung ist ein Keller zugewiesen und ein großzügiger Fahrradraum, runden das Anbot ab.

Projekt HIGHLIGHTS:

- 8 Altbauwohnungen
- 2 Dachgeschosswohnungen mit Dachterrassen
- 2-4 Zimmer
- Wohnflächen zwischen 30m² und 82m²
- optimales und durchdachtes Raumkonzept
- Absolute Ruhelage

Ausstattung:

- **Eiche** Parkettboden
- Zentralheizung
- Großformatige, moderne Fliesen
- 3-fach **isolierverglaste** Fenster
- **Klimaanlagen** im Dachgeschoss
- Lift
- uvm.

Beziehbar ab sofort!

Vertragserrichtung: MIKLAUTZ Rechtsanwälte - 1,5% zzgl. 20% USt.

In Entsprechung des FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz) und des VRUG (Verbraucherrechtenichtlinie-Umsetzungsgesetz) ist es uns leider nur mehr möglich Termine nach Erhalt eine schriftliche Anfrage mit vollständigen Kontaktabgaben (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. Für alle Angaben sowie die Pläne, welche zur Veranschaulichung dienen, übernehmen wir keinerlei Haftung. 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:

- 2 Zimmer (zur Lebnergasse)
- 1 Zimmer (zum Garten)
- Kaufpreis: EUR 394.000,00
- monatliche Fixkosten: EUR *folgen*
- Provision 3% vom Kaufpreis zzgl. 20% USt. = ERU 14.184,00

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.

RIWOG

Eckdaten

Wohnfläche:	ca. 74,5 m²
Kellerfläche:	ca. 5,95 m²
Etage:	2. Etage
Zimmer:	3
Bäder:	1
WCs:	1
Gärten:	1
Keller:	1

Nutzungsart:	Wohnen
Beziehbar:	SOFORT
Eigentumsform:	Wohnungseigentum
Mobiliar:	Küche, Bad
Heizung:	Zentralheizung
Lagebewertung:	sehr gut
Lärmpegel:	geringe Beeinträchtigung
Bauart:	Altbau
Zustand:	Erstbezug
Baujahr:	1900
Ausrichtung:	Westen
Letzte Sanierung:	2026
Energieausweis:	
Gültig bis:	06.04.2033
HWB:	D 116,3 kWh/m²a
fGEE:	C 1,7

Ausstattung

Bauweise:	Massiv, Ziegel
Ausbaustufe:	Schlüsselfertig mit Keller
Boden:	Fliesen, Parkett
Fahrstuhl:	Personenaufzug
Befeuerung:	Gas

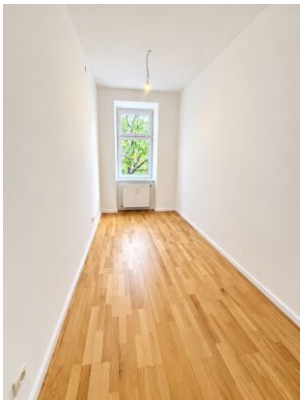
Ausblick:	Fernblick
Fenster:	Öffenbare Fenster, Doppel- / Mehrfachverglasung, Kunststofffenster
Bad:	Dusche, Bad mit WC
Küche:	Einbauküche
Extras:	Fahrradraum, Gartennutzung

Preisinformationen

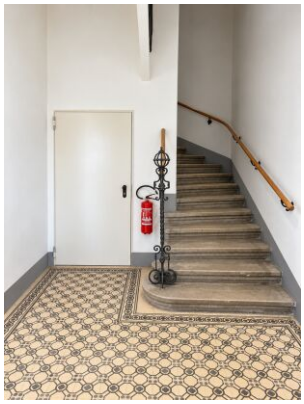
Kaufpreis:	394.000,00 €

Grundbucheintragungsgebühr:	1,1 %
Grunderwerbsteuer:	3,5 %
Vertragserrichtungskosten:	Miklautz Rechtsanwälte Lawfirm, 1,5 % zzgl. 20% Ust + Barauslagen
Provision:	3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

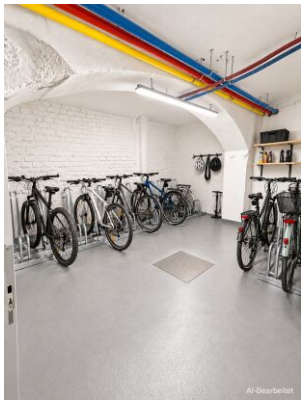
Weitere Fotos



AI-Bearbeitet

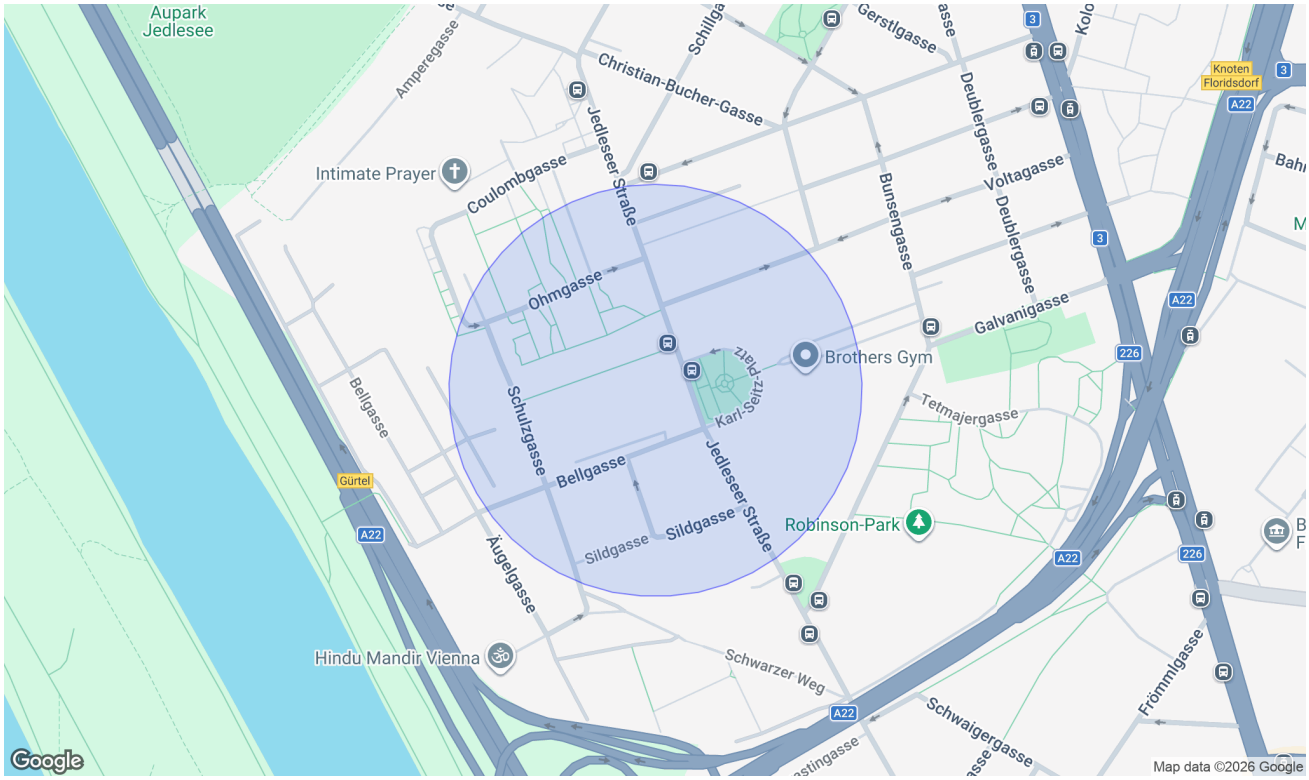


BOSCH


AI-Bearbeitet

Lage

1210 Wien



Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

Gesundheit

Arzt	1.000 m
Apotheke	500 m
Klinik	1.500 m
Krankenhaus	2.000 m

Nahversorgung

Supermarkt	500 m
Bäckerei	500 m
Einkaufszentrum	1.500 m

Verkehr

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

Kinder & Schulen

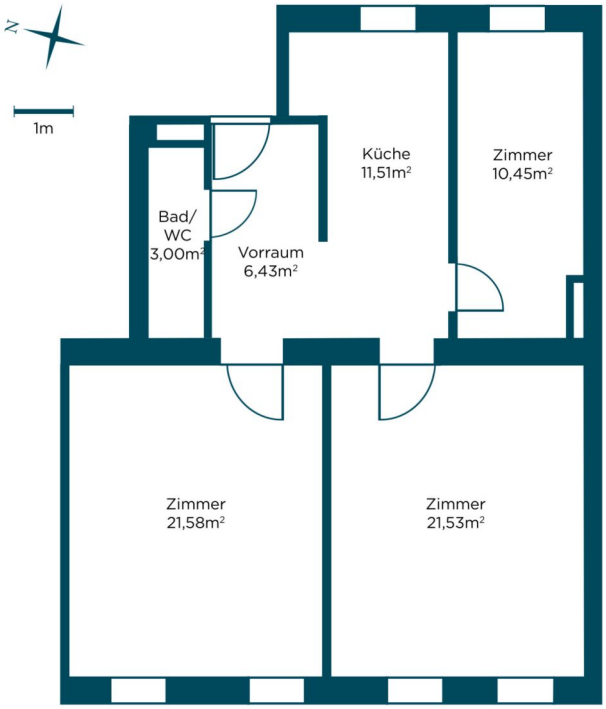
Schule	500 m
Kindergarten	500 m
Universität	1.500 m
Höhere Schule	500 m

Sonstige

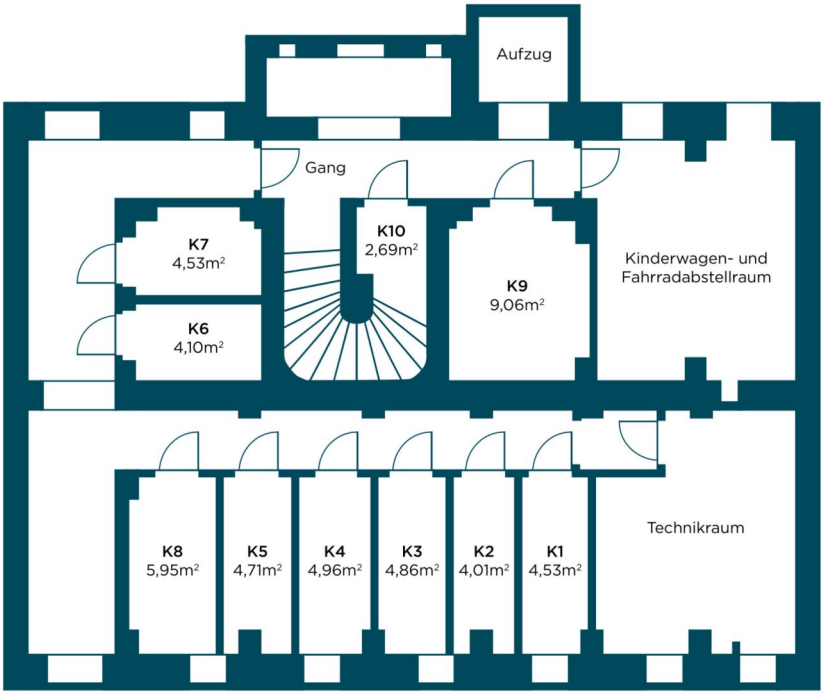
Geldautomat	1.000 m
Bank	1.000 m
Post	1.000 m
Polizei	1.000 m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Pläne



2. Stock
Top 8 / 74,50m²


Aufzug
Gang
K7
4,53m²
K10
2,69m²
K9
9,06m²
Kinderwagen- und
Fahrradabstellraum
K6
4,10m²
Technikraum
K8
5,95m²
K5
4,71m²
K4
4,96m²
K3
4,86m²
K2
4,01m²
K1
4,53m²

Keller

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