1210 Wien | Wohnung | Objektnummer: 57076

# **Ruhelage und Hell 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

# **Ruhelage und Hell 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:

- 1 Zimmer (zur Lebnergasse)
- 1 Zimmer (in Garten)
- Kaufpreis: EUR 169.900,00
- monatliche Fixkosten: EUR *folgen*
- Provision 3% vom Kaufpreis zzgl. 20% USt. = ERU 6.116,40

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. 40,85 m² |
| Etage: | EG |
| Zimmer: | 2 |
| Bäder: | 1 |
| WCs: | 1 |
| Gärten: | 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 |
| 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 |

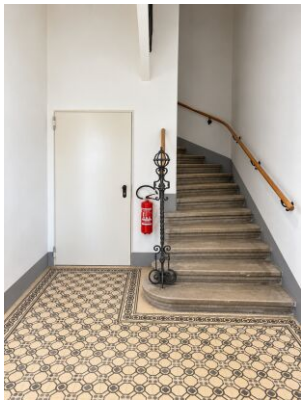
| | |
|---|---|
| Fenster: | Öffenbare Fenster, Doppel- / Mehrfachverglasung, Kunststofffenster |
| Bad: | Dusche, Bad mit WC |
| Küche: | Einbauküche |
| Extras: | Fahrradraum, Gartennutzung |

## Preisinformationen

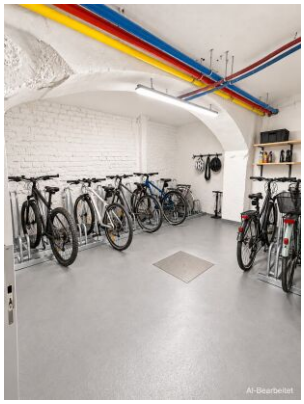
| | |
|---|---|
| Kaufpreis: | 169.900,00 € |

| | |
|---|---|
| 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



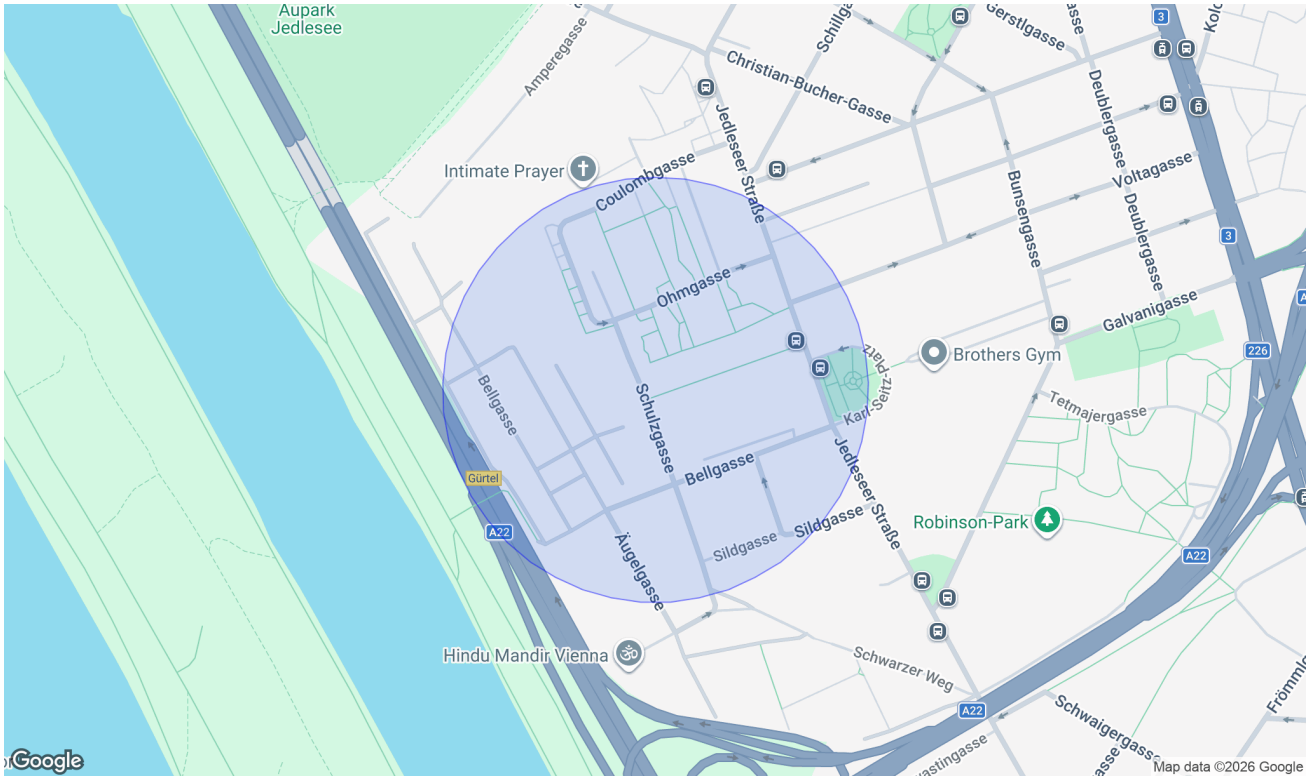
RIWOG Real Estate Management GmbH
Börsegasse 12, 1010 Wien
Mail: office@riwog.at
Web: www.riwog.at
Tel.: +43 1 512 88 89
UID: ATU 64547048
FN: 318868 z
HG Wien
IBAN: AT09 2011 1842 6407 7900
BIC: GIBAATWWXXX



RIWOG Real Estate Management GmbH
Börsegasse 12, 1010 Wien
Mail: office@riwog.at
Web: www.riwog.at
Tel.: +43 1 512 88 89
UID: ATU 64547048
FN: 318868 z
HG Wien
IBAN: AT09 2011 1842 6407 7900
BIC: GIBAATWWXXX

# 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

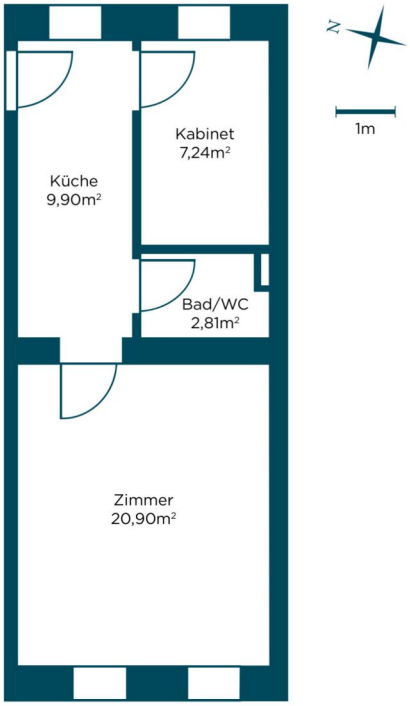
| | |
|---|---|
| Schule | 500 m |
| Kindergarten | 500 m |
| Universität | 1.500 m |
| Höhere Schule | 500 m |

### Sonstige

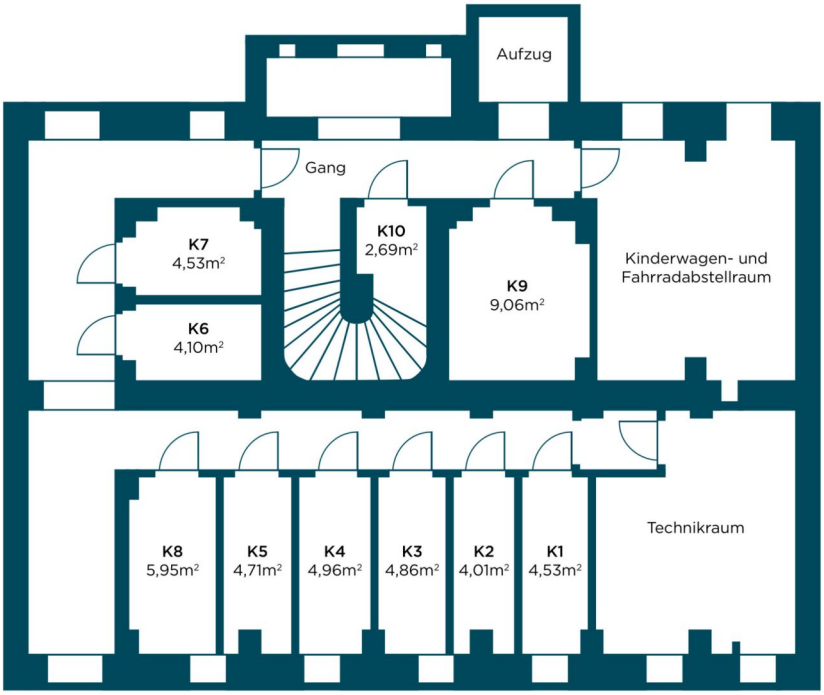
| | |
|---|---|
| Geldautomat | 1.000 m |
| Bank | 1.000 m |
| Post | 1.000 m |
| Polizei | 1.000 m |

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

# Pläne




Parterre
Top 3 / 40,85m²


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