

1210 Wien | Wohnung | Objektnummer: 57082

****4-Zimmer Dachgeschoss mit XXI Dachterrasse in nur 10min auf die Donauinsel****



Ihr Ansprechpartner

Aurelian Tranc

Immobilienmakler

+43 1 / 512 88 89 - 31

+43 681 / 811 02 578

aurelian.tranc@riwog.at

www.riwog.at

4-Zimmer Dachgeschoss mit XXI Dachterrasse in nur 10min auf die Donauinsel



Lage

Robinson-Park
Hans-Smital-Park
Aupark Jedlese

Modernisierter Altbau in Gehweite zur Donauinsel

In einer ruhigen Seitengasse zwischen der Nordbrücke und dem Aupark Jedlese, 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 Lebnnergasse)
- 1 Zimmer (zur Terrasse)
- Wohnküche (zum Garten)
- Kaufpreis: EUR 499.900,00
- monatliche Fixkosten: EUR *folgen*
- Provision 3% vom Kaufpreis zzgl. 20% USt. = ERU 17.996,40

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.

Eckdaten

Wohnfläche:	ca. 81,09 m ²	Nutzungsart:	Wohnen
Kellerfläche:	ca. 9,06 m ²	Schlüsselfertig:	Ja
Terrassenfläche:	ca. 29,27 m ²	Beziehbar:	SOFORT
		Eigentumsform:	Wohnungseigentum
Etage:	1. DG	Mobiliar:	Küche, Bad
Zimmer:	4	Heizung:	Zentralheizung
Bäder:	1		
WCs:	1	Lagebewertung:	sehr gut
Gärten:	1	Lärmpegel:	geringe Beeinträchtigung
Keller:	1	Bauart:	Neubau
Terrassen:	1	Zustand:	Erstbezug
		Baujahr:	1900
		Ausrichtung:	Westen
		Energieausweis:	
		Gültig bis:	06.04.2033
		HWB:	 116,3 kWh/m ² a
		fGEE:	 1,7

Ausstattung

Boden:	Fliesen, Parkett	Fenster:	Öffenbare Fenster, Doppel- / Mehrfachverglasung, Kunststofffenster
Fahrstuhl:	Personenaufzug		
Befeuerung:	Gas	WCs:	Getrennte Toiletten
Ausblick:	Fernblick, Grünblick	Bad:	Bad mit Fenster, Badewanne, Dusche
Balkon:	Ostbalkon / -terrasse	Küche:	Einbauküche
		Extras:	Fahrradraum, Gartennutzung

Preisinformationen

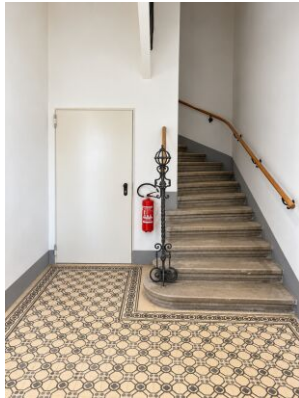
Kaufpreis:	499.900,00 €	Grundbucheintragungsgebühr:	1,1 %
		Grunderwerbsteuer:	3,5 %
		Vertragserrichtungskosten:	Miklautz Rechtsanwälte Lawfirm, 1,5 % zzgl. 20% Ust + Barauslagen
		Provision:	3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Weitere Fotos





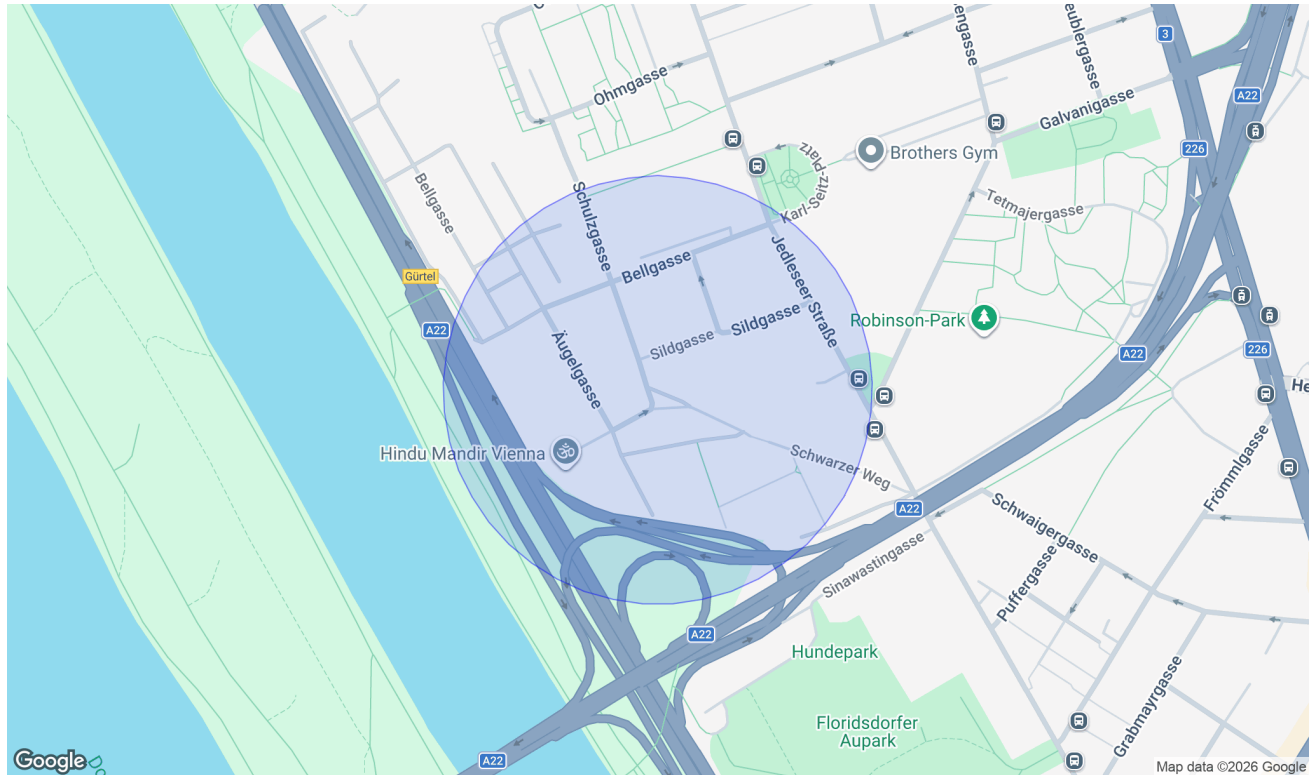






Lage

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

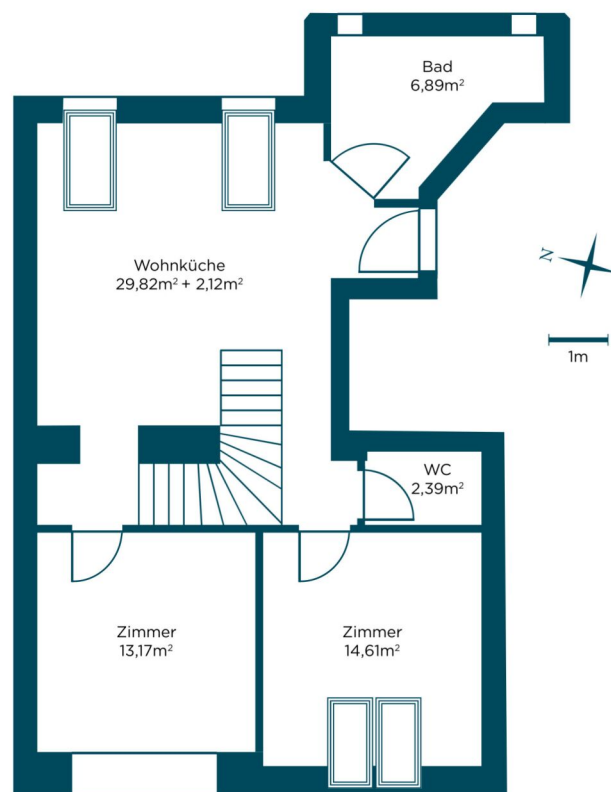
Schule	500 m
Kindergarten	500 m
Universität	1.500 m
Höhere Schule	500 m

Sonstige

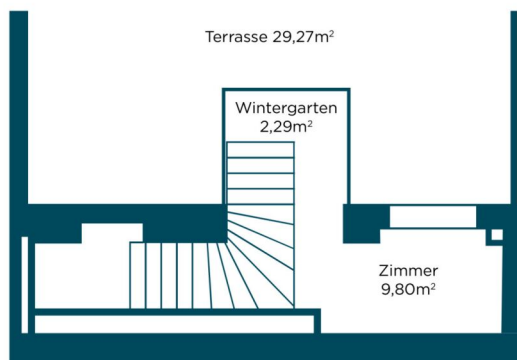
Geldautomat	1.000 m
Bank	1.000 m
Post	1.000 m
Polizei	1.000 m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Pläne



1. DG
Top 9 / 81,09m²



Top 9 - 2. DG



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