1140 Wien | Wohnung | Objektnummer: 57106

2 Zimmer + extra KÜCHE | FUSSBODENHEIZUNG via Fernwärme | barrierefrei | Erstbezug nach Sanierung





Ihr Ansprechpartner

Manuel Wagner

Teamleiter | Immobilienmakler

+43 676 / 96 89 777

manuel.wagner@riwog.at

www.riwog.at

2 Zimmer + extra KÜCHE | FUSSBODENHEIZUNG via Fernwärme | barrierefrei | Erstbezug nach Sanierung





Lage

Meiselmarkt/U3 Johnstraße

Das Gebäude liegt nahe Meiselmarkt und U3 Johnstraße. Arzt, Apotheke, Klinik, Schulen, Kindergarten und Universität befinden sich ebenso in der Umgebung wie Supermärkte, Bäckereien und zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten. Bus, U-Bahn, Straßenbahn und Bahnhof sorgen für beste Anbindung.

Bei der Wohnung handelt es sich um ein 2- Zimmer-Apartment, welches zusätzlich über eine **abgetrennten Küchenbereich** verfügt und **sich im 2. Liftstock befindet.**

Bei den Fotos handelt es sich teilweise um KI-gestagte Fotos.

Besichtigungen sind gerne nach Rücksprache möglich. Ich freue mich hierzu auf Ihre Terminvorschläge.

Öffentliche Anbindung: **U3 John- u. /Hütteldorfer Straße | Line 10,49,60 | Bus 10A,12A**
Kaufpreis:

EUR 325.000,--

Betriebskosten:

EUR 18,40 Reparaturrücklage
EUR 81,50 Betriebskosten
EUR 32,29 Betriebskosten Heizung
EUR 9,85 Betriebskosten Lift
EUR 9,14 10% USt.

EUR 6,46 20% USt.

EUR 157,64 gesamt

Nebenkosten:

Vertragserrichtungsgebühr: 1,5% + 20%USt + Barauslagen Details siehe Nebenkostenübersicht
Provision: €11.700,-- (3% vom Kaufpreis zzgl. 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 zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Eckdaten

Wohnfläche:	ca. 55,94 m²
Etage:	2. Etage / 1.OG
Zimmer:	2
Bäder:	1
WCs:	1
Keller:	1

Nutzungsart:	Wohnen
Schlüsselfertig:	Ja
Beziehbar:	sofort
Eigentumsform:	Wohnungseigentum geplant
Heizung:	Fußbodenheizung, Zentralheizung
Lärmpegel:	durchschnittliche Beeinträchtigung
Bauart:	Altbau
Zustand:	vollsaniert
Baujahr:	2025
Ausrichtung:	Norden
Letzte Sanierung:	2023

Energieausweis:	
Gültig bis:	29.03.2030
HWB:	B 30,06 kWh/m²a
fGEE:	A 0,8

Ausstattung

Boden:	Fliesen, Parkett
Fahrstuhl:	Personenaufzug
Befeuerung:	Fernwärme
Fernsehen:	Kabel / Satelliten-TV

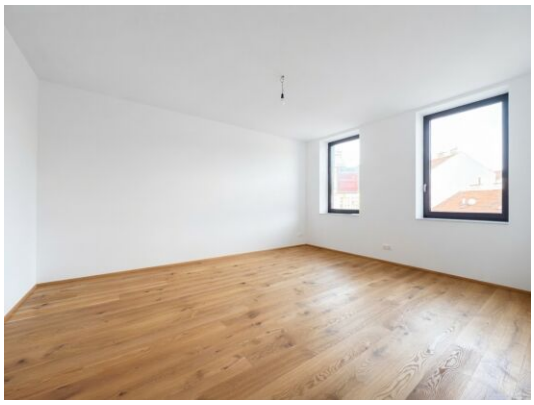
WCs:	Getrennte Toiletten
Bad:	Badewanne
Extras:	U-Bahn-Nähe

Preisinformationen

Kaufpreis:	299.000,00 €
Betriebskosten:	81,50 €
Heizkosten:	32,29 €
Reparaturrücklage:	18,40 €
Liftkosten:	9,85 €
Umsatzsteuer:	15,60 €
Monatliche Gesamtbelastung:	157,64 €

Grundbucheintragungsgebühr:	1,1 %
Grunderwerbsteuer:	3,5 %
Vertragserrichtungskosten:	1,5% zzgl.20% USt, Dr. Schopf/Zens
Provision:	10.764,00 € inkl. 20% USt.

Weitere Fotos

























RIWOG Real Estate Management GmbH
Börsegasse 12, 1010 Wien

Mail: office@riwog.at
Web: www.riwog.at

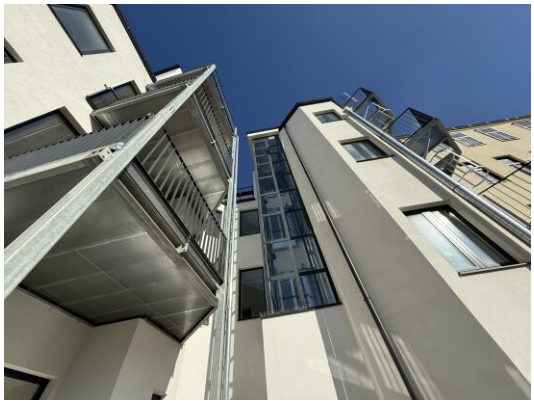
Tel.: +43 1 512 88 89
UID: ATU 64547048

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

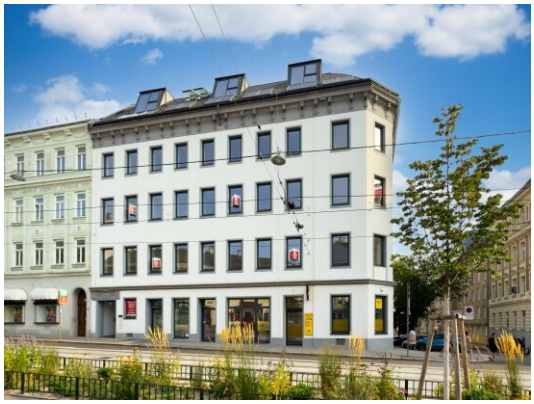
Tel.: +43 1 512 88 89
UID: ATU 64547048

FN: 318868 z
HG Wien

IBAN: AT09 2011 1842 6407 7900
BIC: GIBAATWWXXX



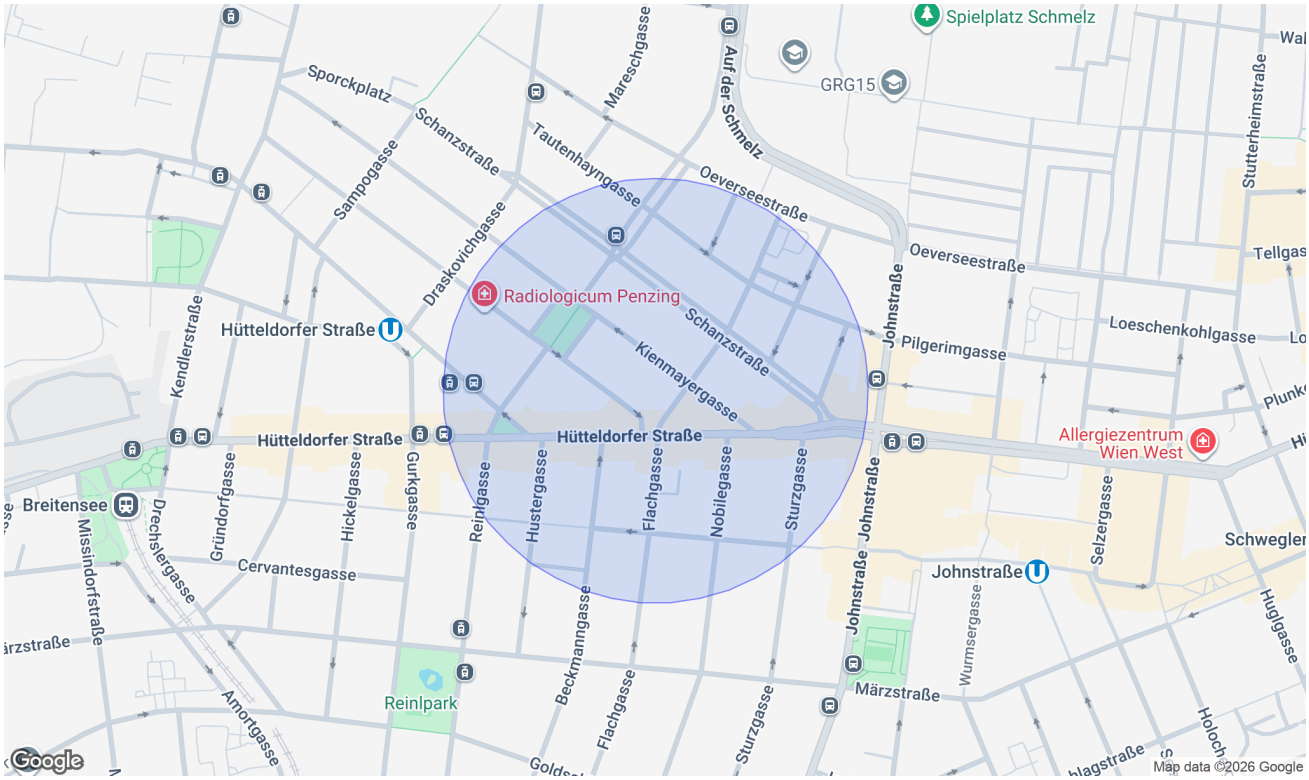




RIWOG Real Estate Management GmbH
Börsegasse 12, 1010 Wien
Mail: office@riwog.at
Web: www.riwog.at
Tel.: +43 1 512 88 89
UID: ATU 64547048
FN: 318868 z
HG Wien
IBAN: AT09 2011 1842 6407 7900
BIC: GIBAATWWXXX

Lage

1140 Wien



Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

Gesundheit

Arzt	500 m
Apotheke	500 m
Klinik	500 m
Krankenhaus	2.000 m

Nahversorgung

Supermarkt	500 m
Bäckerei	500 m
Einkaufszentrum	500 m

Verkehr

Bus	500 m
U-Bahn	500 m
Straßenbahn	500 m
Bahnhof	500 m
Autobahnanschluss	5.000 m

Kinder & Schulen

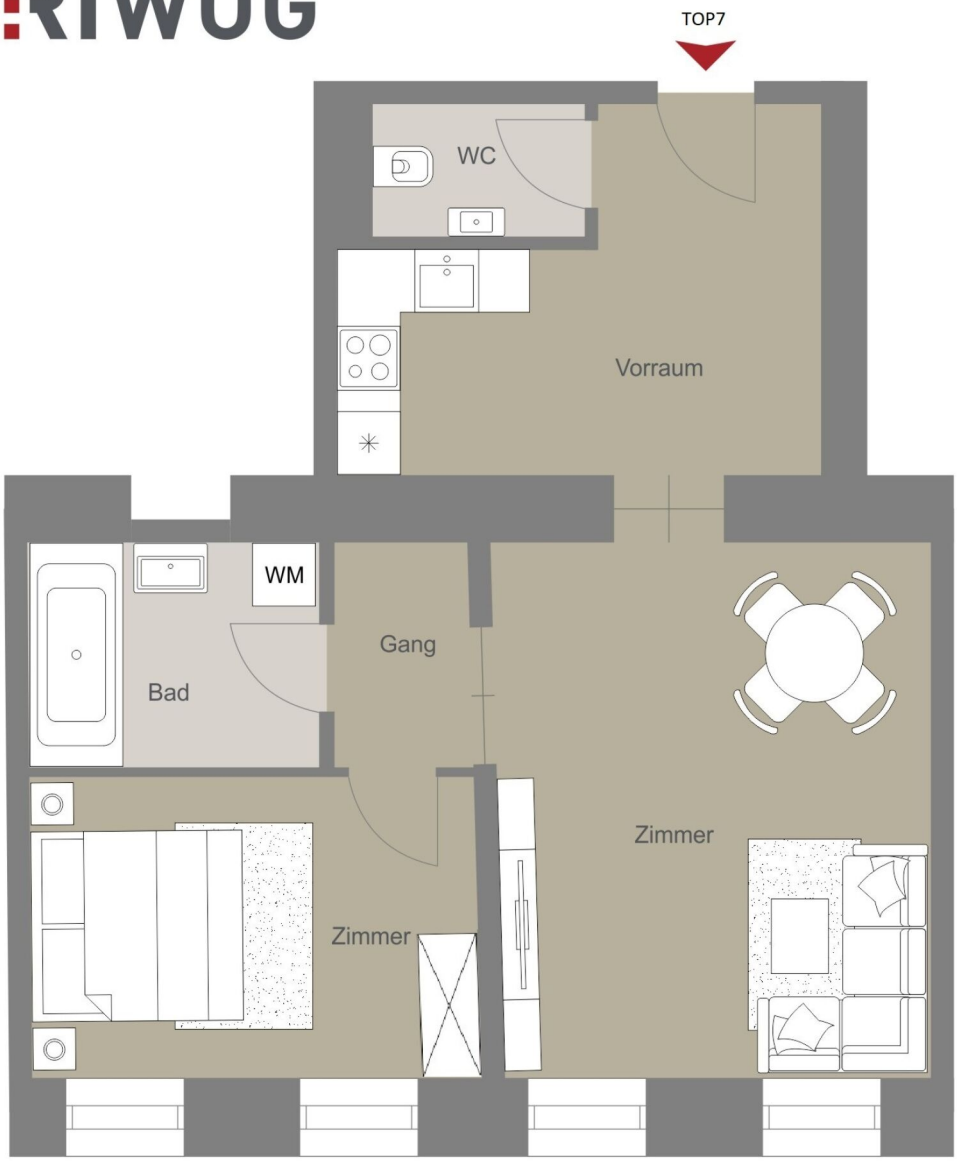
Schule	500 m
Kindergarten	500 m
Universität	1.000 m
Höhere Schule	1.500 m

Sonstige

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Pläne



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