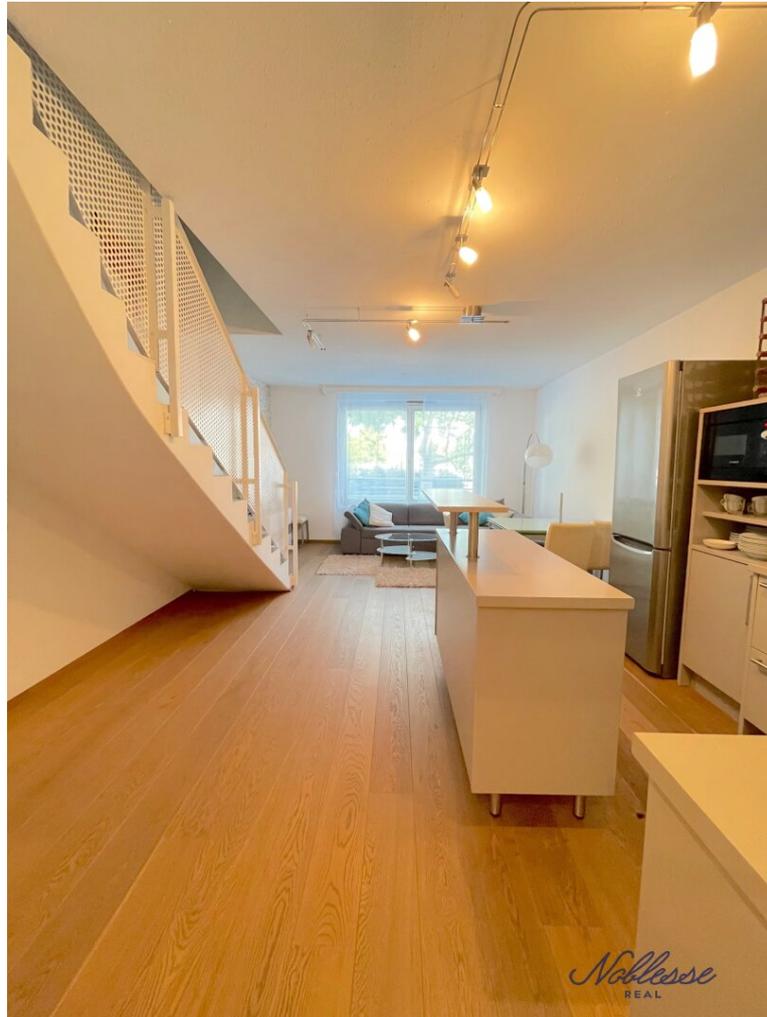


Augartenblick! - Komfortable, zentral gelegene 3-Zimmer-Maisonette



Objektnummer: 5869

Eine Immobilie von Noblessereal Karasinski KG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Maisonette
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1020 Wien
Baujahr:	2002
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	83,40 m ²
Nutzfläche:	83,40 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	2
Keller:	3,00 m ²
Heizwärmebedarf:	C 49,15 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,93
Kaufpreis:	483.720,00 €
Betriebskosten:	126,22 €
USt.:	12,62 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Sara Karasinski - Filipsky, BA

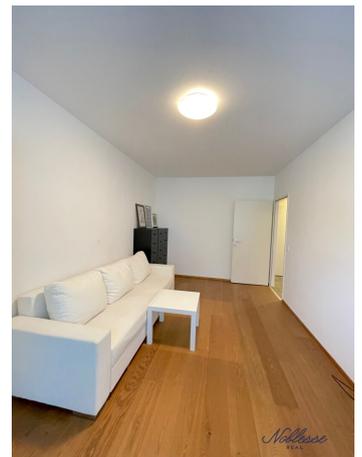
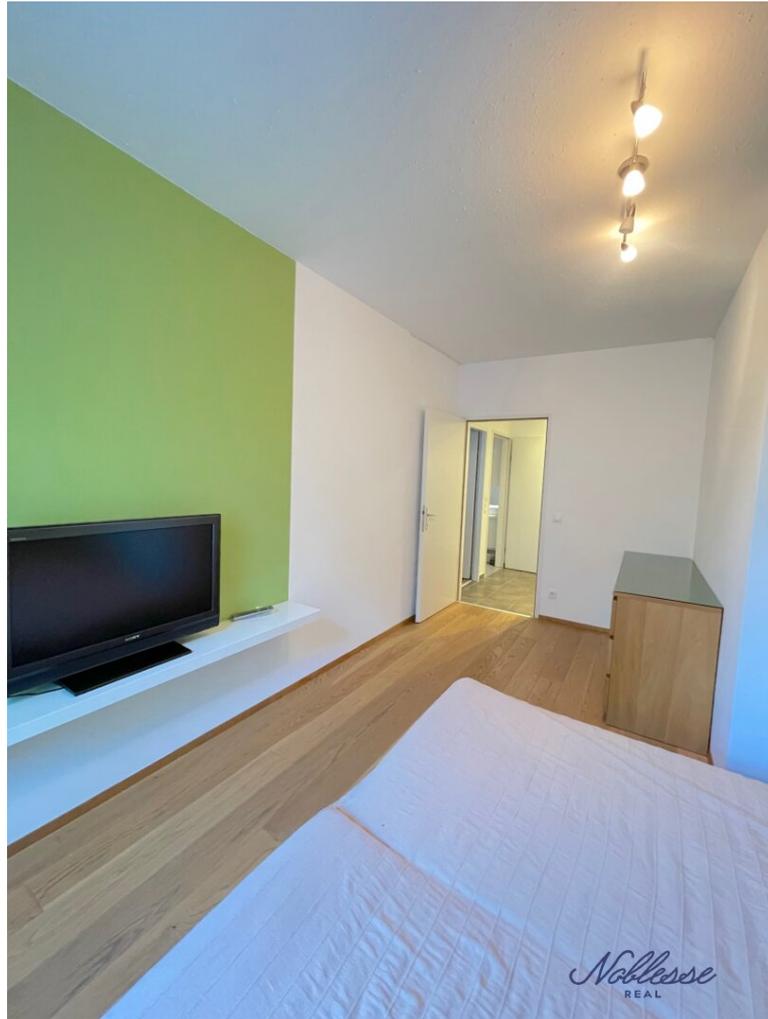
Noblessereal Karasinski KG
Fritz-Kandl-Gasse 9 / 21
1210 Wien

T +43 660 7051331

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.







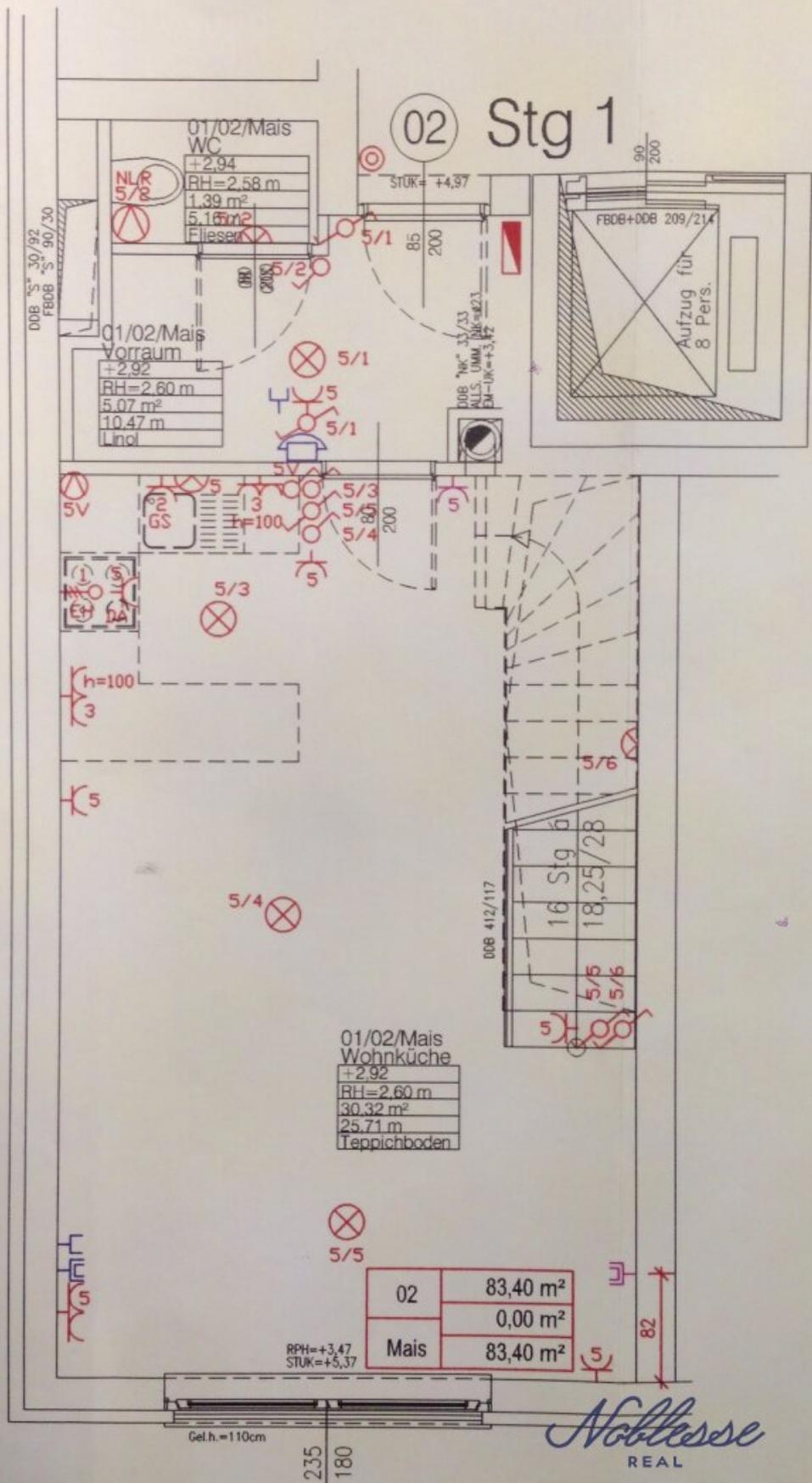








02 Stg 1

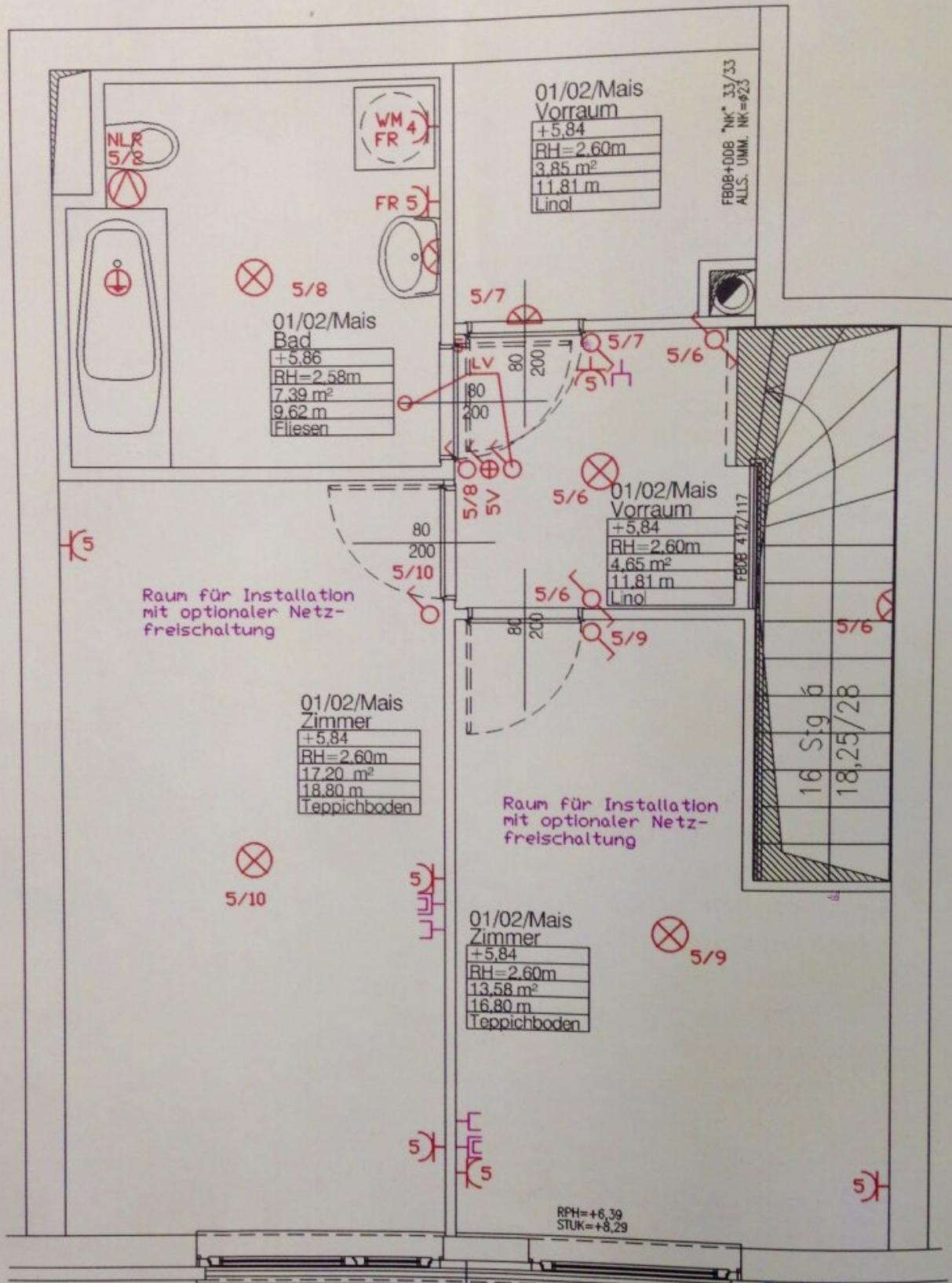


01/02/Mais
Wohnküche
+2,92
RH=2,60 m
30,32 m²
25,71 m
Teppichboden

02	83,40 m ²
	0,00 m ²
Mais	83,40 m ²

RPH=+3,47
STUK=+5,37

Nollense
REAL



01/02/Mais
Vorraum
+5,84
RH=2,60m
3,85 m²
11,81 m
Linol

FB08+DOB "NK" 33/33
ALLS. UMM. NK=023

01/02/Mais
Bad
+5,86
RH=2,58m
7,39 m²
9,62 m
Fliesen

01/02/Mais
Vorraum
+5,84
RH=2,60m
4,65 m²
11,81 m
Linol

FB08 417/117

01/02/Mais
Zimmer
+5,84
RH=2,60m
17,20 m²
18,80 m
Teppichboden

01/02/Mais
Zimmer
+5,84
RH=2,60m
13,58 m²
16,80 m
Teppichboden

Raum für Installation
mit optionaler Netz-
freischaltung

Raum für Installation
mit optionaler Netz-
freischaltung

16 Stg d
18,25/28

RPH=+6,39
STUK=+8,29

Gel.h.=110cm

402
180

Noblesse
REAL

Objektbeschreibung

Zentral gelegene 3-Zimmer-Maisonette vis á vis und mit direktem Blick auf den Augarten!

Sie möchten zentral und in fußläufiger Nähe zur Wiener Innenstadt wohnen aber nicht auf eine grüne Umgebung verzichten? Genau das, haben wir für Sie!

Zum Verkauf gelangt ab sofort, eine 3-Zimmer-Maisonette-Wohnung in zentraler, sehr angenehmer und für das Wiener Stadtzentrum, grüner Lage! Die ca 84m² große Wohnung befindet sich in einem Neubau aus 2002 und erstreckt sich über den 1. und 2. Lift-Stock. Der Eingang zur Wohnung befindet sich im 1. Stock. Die Wohnung ist noch bis Ende Mai 2024 ist befristet vermietet. Das Mietverhältnis wurde bereits aufgekündigt.

Die Raumaufteilung gliedert sich wie folgt:

1.Ebene: Vorraum/Eingangsbereich, Wohn-Esszimmer mit offener Küche, Gästetoilette

2.Ebene: Schlafzimmer, Arbeits- / Gästezimmer mit Schlafsofa und Arbeitsbereich, Badezimmer mit Badewanne, WC und Waschmaschine, begehrter Kleiderschrank/Abstellraum.

Ausstattung: In den Wohnräumen befindet sich ein schöner, moderner Fertigparkett. Das Vorzimmer und die Nassräume verfügen über Fliesen. Im Wohnzimmer befindet sich eine gepflegte Kücheneinrichtung inkl. Elektrogeräten wie, Backofen, Cernakochfeld, Kühlschrank, Geschirrspüler und Dunstabzug. Beheizt wird mittels Fernwärme. Im Haus befindet sich eine Waschküche, eine Kinderwagenraum und ein Fahrradabstellraum. Ein separates Kellerabteil zur alleinigen Nutzung rundet das Angebot ab.

In der hauseigenen Tiefgarage, welche sich im Eigentum einer Genossenschaft befindet, besteht die Möglichkeit Garagenplätze anzumieten. Ein PKW Stellplatz wird aktuell um monatlich 57,90 € durch die jetzigen Eigentümer angemietet und könnte bei Bedarf auf die neuen Eigentümer übertragen werden. Eine Übertragung der Miete bedarf der einmaligen Zahlung eines Genossenschaftsanteils von ca. 2000,- Euro sowie der Zustimmung der zuständigen Hausverwaltung. / Genossenschaft.

Lage, Infrastruktur, Öffentliche Verkehrsanbindung:

Die öffentliche Anbindung ist nahezu perfekt! U-Bahnlinie U2 Taborstraße, Strassenbahnlinie 31,1, 2, Buslinie 5A, 5B. In unmittelbarer Nähe befinden sich zahlreiche Nahversorger, Schulen, Kindergärten, Ärzte, Shoppingmöglichkeiten (Stadtzentrum - Kärntnerstraße) sowie Plätze für Outdooraktivitäten wie der direkt gegenüber liegende Augarten, der nahegelegene Donaukanal, die Donauinsel sowie der Wiener Prater mit der Hauptallee!

Kosten:

Kaufpreis: 483.700,- €

Monatliche Betriebskosten inkl. UST: 138,84 €

Monatliche Reparaturrücklage: 92,43 €

Stand der Reparaturrücklage per 31.12.2023 ca. 376.900,- €

Nebenkosten Kauf:

Grunderwerbsteuer 3,5% des vereinbarten Kaufpreises

Grundbucheintragungsgebühr 1,1% des vereinbarten Kaufpreises

Im Falle einer Finanzierung fallen weitere Nebenkosten wie für die Eintragung einer Hypothek in Höhe von 1,2% zuzüglich allfälliger Bankspesen

Kosten für die treuhändische Abwicklung mittels Anwalt oder Notar: je nach Vereinbarung ca. 1,5% - 3% des vereinbarten Kaufpreises. Gerne stehen wir Ihnen bei der Auswahl eines Treuhänders zur Verfügung.

Provision: 3% des vereinbarten Kaufpreises zuzüglich 20% UST

Wünschen Sie einen persönlichen Besichtigungstermin? Gerne stehen wir Ihnen per Mail unter office@noblesse-real.com oder telefonisch zur Verfügung!

Frau Karasinski-Filipsky, BA [+436607051331](tel:+436607051331)

Frau DI Karasinski [+436769252222](tel:+436769252222)

Besichtigungstermine sind ausschließlich nach vorheriger Rücksprache mit den derzeitigen Mietern möglich. Bitte um Verständnis, dass wir keine spontanen Termine durchführen können.

Aufgrund wiederkehrender Vermittlungstätigkeit besteht ein wirtschaftliches Naheverhältnis. Doppelmaklertätigkeit: JA. Sämtliche Angaben beruhen auf den Informationen der Eigentümer und wurden mit größter Sorgfalt aufgearbeitet. Noblessereal Karasinski KG übernimmt keinerlei Gewähr für deren Vollständigkeit und Richtigkeit.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap