

**Leben an der Alten Donau und am neuen Landschaftspark
Mühlschüttel - Super Preis-Leistungs-Verhältnis -
Eigennutzer oder Anleger - Thermisch saniert**



Mühlschüttelpark Aktuell

Objektnummer: 7753/1255
Eine Immobilie von IMMONATION

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Erdgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Baujahr:	1968
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	68,00 m ²
Nutzfläche:	68,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	3,00 m ²
Heizwärmebedarf:	B 45,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,17
Kaufpreis:	175.000,00 €
Betriebskosten:	173,64 €
Heizkosten:	92,74 €
USt.:	33,39 €
Provisionsangabe:	

6.300,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Dieter Riedlinger-Baumgartner

IRT Broker Management GmbH IMMONATION



Wir bauen auf Ihr Verständnis.

Erster Wasserweg 28.000 m²
 Kesselstein-Kapellplatz
 100 m x 10 m
 2.000 m² Spiel- und Sitzfläche
 Aufwärtung am Bachwegplatz

Stadti Wien

Bauvorhaben:
 Bank Austria Park am Mühlshüttel/Alte Donau
Baubeginn: Jänner 2025
Geplantes Bauende: Herbst 2025

Bausauführung:

- Pflanzung von Bäumen und Sträuchern
- Ausbau eines Fuß- und Radweges entlang der Alten Donau
- Abriss der bestehenden Straße
- Geländemodellierung
- Aufwertung des Spielplatzes
- Montage von Möblierungen
- Errichtung von 2 WC-Anlagen

Stadti Wien

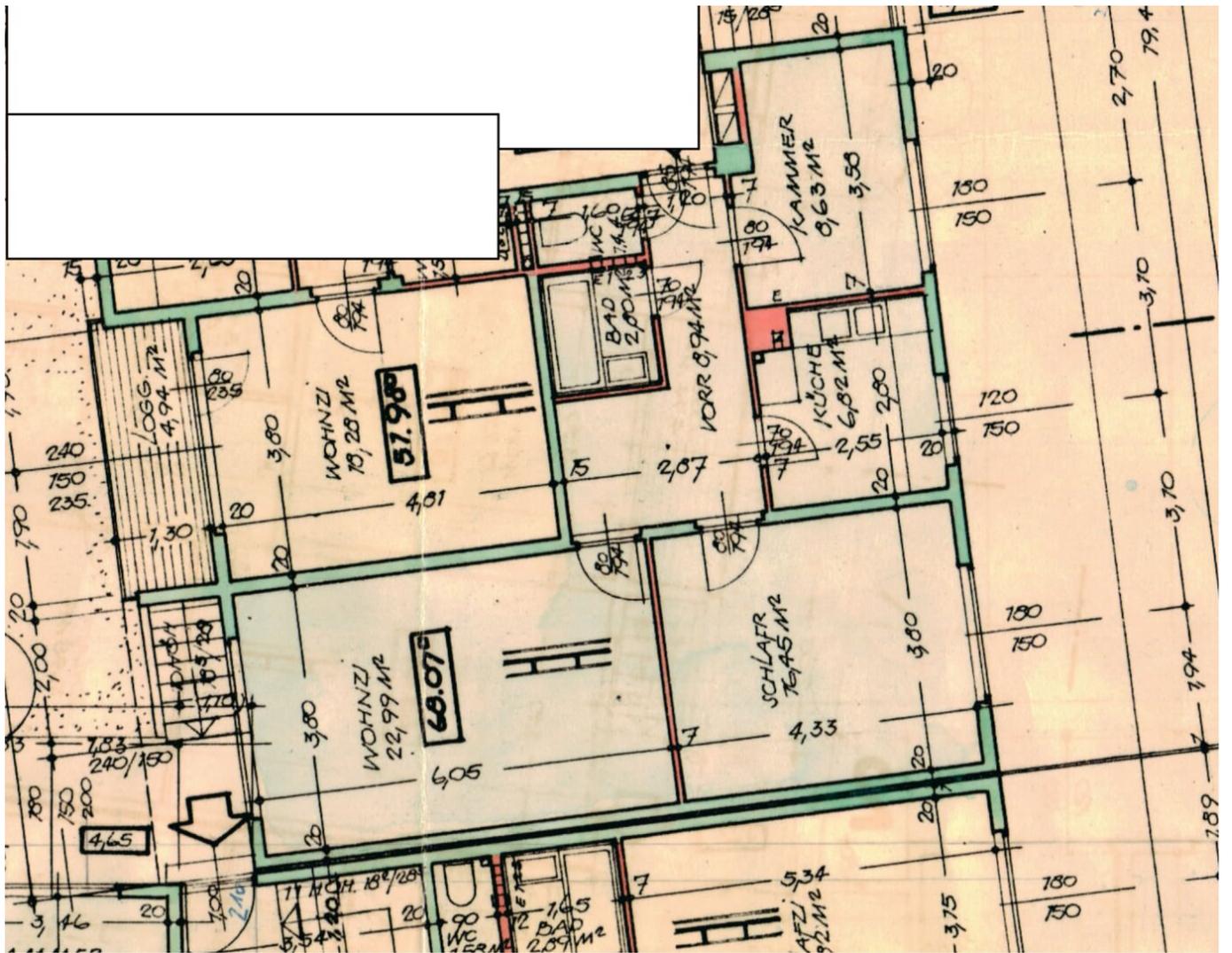












Objektbeschreibung

Diese 3-Zimmer-Wohnung besticht durch die Lage an der ALTEN DONAU, die Zimmernaufteilung und vor allem durch das erstklassige Preis-Leistungs-Verhältnis!

Die Lage:

- Die Wohnhausanlage liegt in der "1. Reihe" zur Alten Donau - nur durch den neuen Mühlenschüttelpark vom Wasser getrennt.
- Sehr ruhige, sehr grüne Wohngegend
- Der zwischen Wohnhausanlage und Alte Donau situierte "Bank Austria Mühlenschüttelpark" wird gerade nach den Entwürfen von André Heller zu einem 28.000m² großen künstlerisch gestalteten Landschaftspark gestaltet.

Die Wohnung:

- Lage im erhöhten EG - trotzdem sehr hell und ruhig
- 68m² mit genialer Zimmernaufteilung:
- Großzügiges - 23m² - in den grünen Innenhof ausgerichtetes Wohnzimmer (nach Süden ausgerichtet und dadurch sehr hell)
- Schlafzimmer
- Kinderzimmer/Kabinett
- Extra Küche
- Badezimmer mit Wanne

- WC extra
- Vorzimmer/Flur - alle Räume ZENTRAL begehbar!
- Die Wohnung genügt modernen Wohnansprüchen nur mehr teilweise und benötigt dementsprechend eine Auffrischung

1A Preis-Leistungs-Verhältnis:

- Angebotspreis: EUR 175.000
- Interessant für **Eigennutzer** wie für
- **Anleger** (Attraktive Mietrendite möglich!)

Die Wohnhausanlage wurde 2004 **thermisch saniert**. Im Zuge der Sanierung wurden alle Fenster und Fenstertüren erneuert, die Fassaden mit einem Vollwärmeschutz versehen und die Dachflächen gedämmt!

- Betriebskosten: EUR 191,--
- Reparaturrücklage: EUR 116,20
- Heizungs-/Warmwasserkonto aktuell: EUR 109,-

Wir weisen darauf hin, dass unser Büro als Doppelmakler tätig ist - wir vertreten die Interessen beider Vertragspartner.

Nebenkosten:

3,5% Grunderwerbsteuer

1,1% Grundbuchseintragung

3,0 % Vermittlungsprovision zzgl. 20% MwSt.

ca. 1,5% Vertragserrichtungskosten zzgl. 20% MwSt