NÄHE NASCHMARKT: RUHIGE TRAUMWOHNUNG MIT BALKON, TERRASSE UND AUF WUNSCH MIT GARAGENPLATZ



1. Ebene - Wohnesszimmer derzeit

Objektnummer: 4451

Eine Immobilie von Realbüro Sabine Steinecker

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Rüdigergasse
Art:	Wohnung - Terrassenwohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1050 Wien
Baujahr:	2015
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	118,31 m²
Bäder:	1
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Garten:	4,06 m²
Keller:	1,51 m²
Heizwärmebedarf:	34,01 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0,99
Kaufpreis:	825.000,00 €
Betriebskosten:	264,87 €
Heizkosten:	187,57 €
USt.:	56,97 €

Infos zu Preis:

Allgemeine Rücklage inkl. Garage € 59.361,59 und für die Rücklage Aubzug: € 12.089,43

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Sabine Steinecker

Realbüro Sabine Steinecker
Kandlgasse 9
1070 Wien

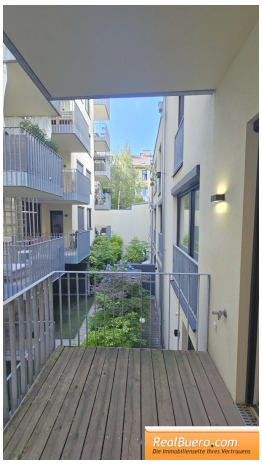

RealBuero.com
Die Immobilienseite Ihres Vertrauens

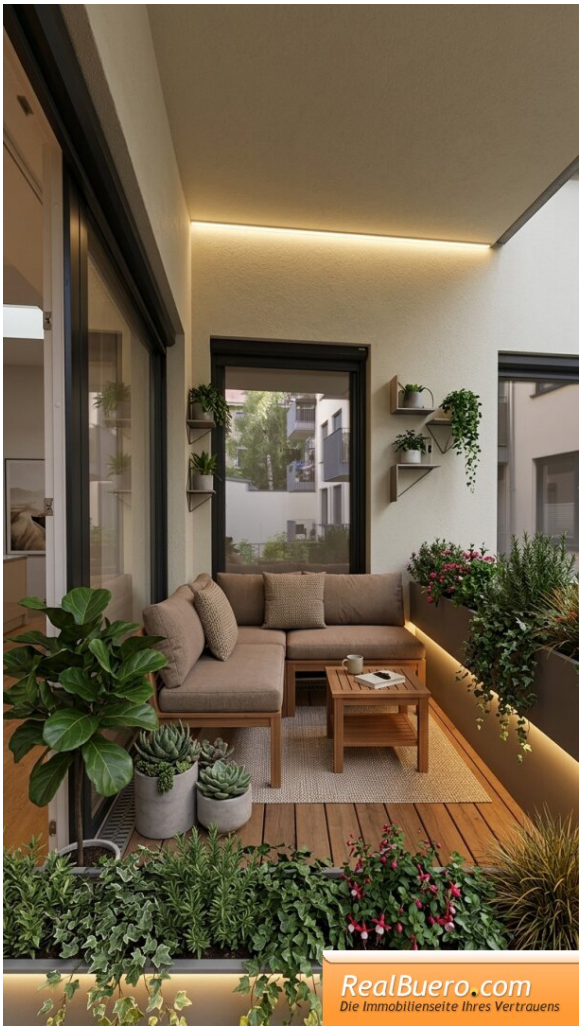

RealBuero.com


RealBuero.com

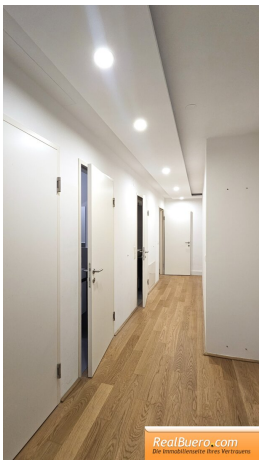

RealBuero.com
Die Immobilienseite Ihres Vertrauens


RealBuero.com
Die Immobilienseite Ihres Vertrauens


RealBuero.com
Die Immobilienseite Ihres Vertrauens


RealBuero.com
Die Immobilienseite Ihres Vertrauens


RealBuero.com
Die Immobilienseite Ihres Vertrauens

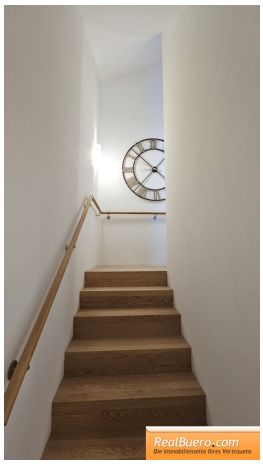

RealBuero.com
Die Immobilienseite Ihres Vertrauens


RealBuero.com
Die Immobilienseite Ihres Vertrauens


RealBuero.com
Die Immobilienseite Ihres Vertrauens

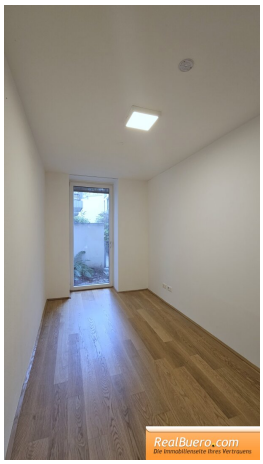

RealBuero.com
Die Immobilienseite Ihres Vertrauens

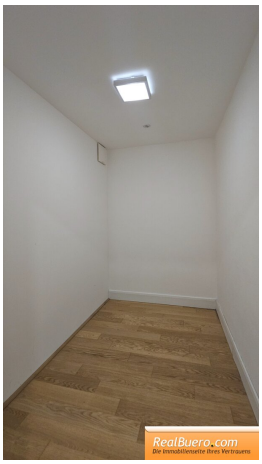

RealBuero.com
Die Immobilienseite Ihres Vertrauens

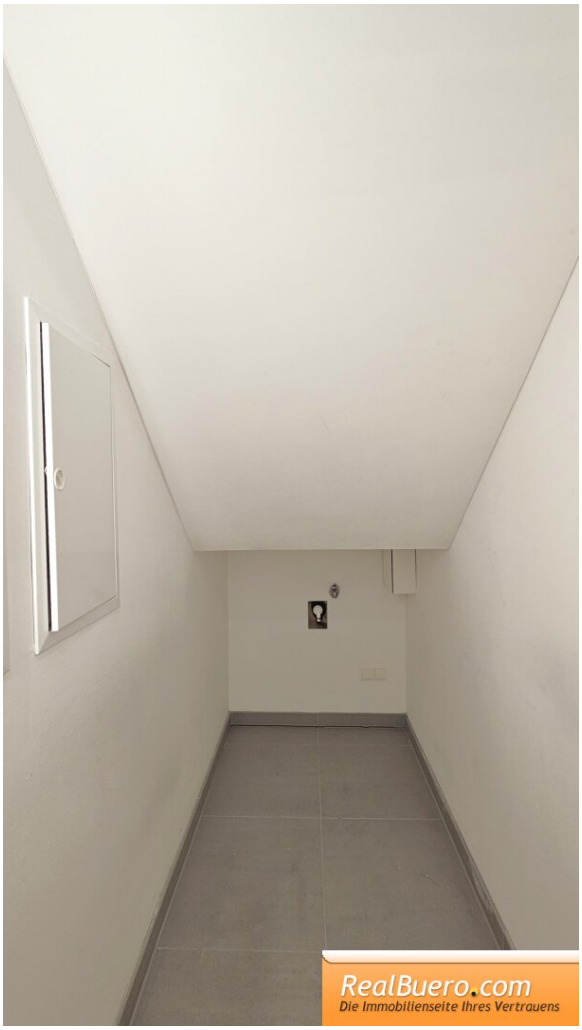

RealBuero.com
Die Immobilienseite Ihres Vertrauens


RealBuero.com
Die Immobilienseite Ihres Vertrauens


RealBuero.com
Die Immobilienseite Ihres Vertrauens


RealBuero.com
Die Immobilienseite Ihres Vertrauens


RealBuero.com
Die Immobilienseite Ihres Vertrauens

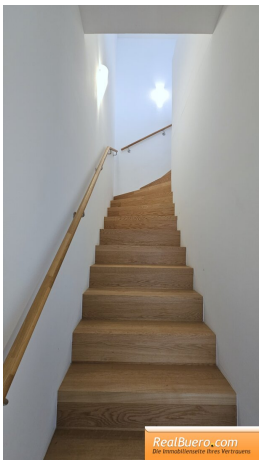

RealBuero.com
Die Immobilienseite Ihres Vertrauens


RealBuero.com
Die Immobilienseite Ihres Vertrauens


RealBuero.com
Die Immobilienseite Ihres Vertrauens


RealBuero.com
Die Immobilienseite Ihres Vertrauens


RealBuero.com
Die Immobilienseite Ihres Vertrauens


RealBuero.com
Die Immobilienseite Ihres Vertrauens

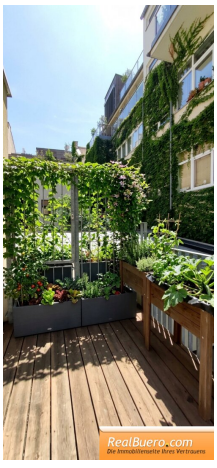

RealBuero.com
Die Immobilienseite Ihres Vertrauens


RealBuero.com


RealBuero.com

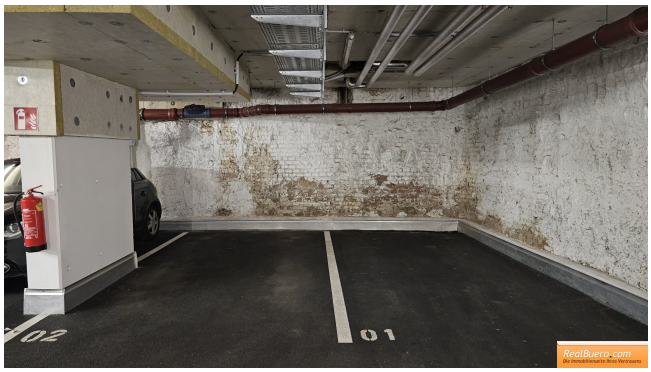

RealBuero.com
Die Immobilienseite Ihres Vertrauens


RealBuero.com


RealBuero.com


RealBuero.com
Die Immobilienseite Ihres Vertrauens


RealBuero.com


02
01
RealBuero.com


RealBuero.com
Die Immobilienseite Ihres Vertrauens


RealBuero.com
Die Immobilienseite Ihres Vertrauens

Objektbeschreibung

Hoflagseitige Maisonette mit Balkon, Terrasse in der Rüdigergasse bestehend aus:

Erdgeschoß:

- Vorzimmer
- 2 Schlafzimmer
- Schrankraum
- Badezimmer mit Dusche, Wanne, Doppelhandwaschbecken, Handtuchtrockner
- Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss
- Toilette mit Handwaschbecken
- Treppenaufgang

Vor dem Wohnungseingang gibt es einen kleinen Vorplatz mit einem Minigarten

1. Ebene:

- großes Wohnesszimmer (auch auf 2 Räume teilbar) mit offener, moderner komplett ausgestatteter Einbauküche
- Balkon
- Toilette mit Handwaschbecken

- Treppenaufgang

2. Ebene:

- Galerie ideal als Atelier, Büro, Gästezimmer,...
- Terrasse

Sonstiges:

- Fernwärme
- Kellerabteil
- Fahrradraum im Haus
- Garagenplatz könnte optional dazugekauft werden
- Der Rücklagenstand per 31.12.2025 beträgt für die allgemeine Rücklage inkl. Garage **EUR 59.361,59** und für die Rücklage Aufzug **EUR 12.089,43**
- Laut Auskunft der Hausverwaltung sind derzeit sich keine größeren Instandhaltungsmaßnahmen oder Investitionen in der o.a. Liegenschaft geplant.

Verkaufspreis Wohnung: € 825.000.- zuzüglich **Verkaufspreis Garage: € 25.000.-**

(Anbote können nach erfolgter Besichtigung abgegeben werden.) **Ein Finanzierungsvorbehalt ist nicht möglich**.

Nachdem Sie uns für das vorzeitige Tätigwerden beauftragt haben, stellen wir Ihnen gerne vor der Besichtigung weitere Unterlagen zur Verfügung:

Betriebskostenvorschreibungen für Wohnung & Garage, Energieausweis, Grundbuchauszug, Nutzwertgutachten, Wohnungseigentumsvertrag, Pläne, Bau -- und Austattungsbeschreibung des Hauses, Protokoll der Hausversammlung 2020, 2022, 2024, 2025, Vorschau der Hausverwaltung 2026, Rücklagenabrechnungen, Betriebskosten - und Rücklagenabrechnung,

Monatliche Kosten: € 642,10 inkl. Heizung/Warmwasser Aconto

- Betriebskosten € 264,87
- Heizungs Aconto € 117,23
- Warmwasser Aconto € 70,34
- Rücklage € 132,69
- Umsatzsteuer 0%, 10%, 20%

Monatliche Kosten Garage: € 60,48

- Betriebskosten € 37,59
- Rücklage € 14,77
- Umsatzsteuer 0%, 20%

Nebenkosten:

- Vermittlungsprovision 3 % vom Kaufpreis zzgl. 20 % Ust.
- Vertragserrichtungskosten
- Grunderwerbsteuer: 3,5%

- Grundbuchseintragung: 1,1%

Nebenkostenübersicht und weitere Informationen für den Mieter/Vermieter, Pächter/Verpächter finden Sie auf unserer Homepage: www.realbuero.com

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <250m
Apotheke <500m
Klinik <250m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen
Schule <250m
Kindergarten <250m
Universität <750m
Höhere Schule <500m

Nahversorgung
Supermarkt <250m
Bäckerei <250m
Einkaufszentrum <750m

Sonstige
Geldautomat <250m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <250m

Verkehr
Bus <250m
U-Bahn <250m
Straßenbahn <1.000m
Bahnhof <250m
Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap