

Hochwertig kernsaniert - 2 Zimmer - bereit für den Einzug!



Objektnummer: 1885/1733623
Eine Immobilie von TREUWERT GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Baujahr:	1967
Zustand:	Voll_saniert
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	40,27 m ²
Nutzfläche:	40,27 m ²
Gesamtfläche:	40,27 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 111,28 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,75
Kaufpreis:	199.000,00 €
Betriebskosten:	157,60 €
USt.:	15,76 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



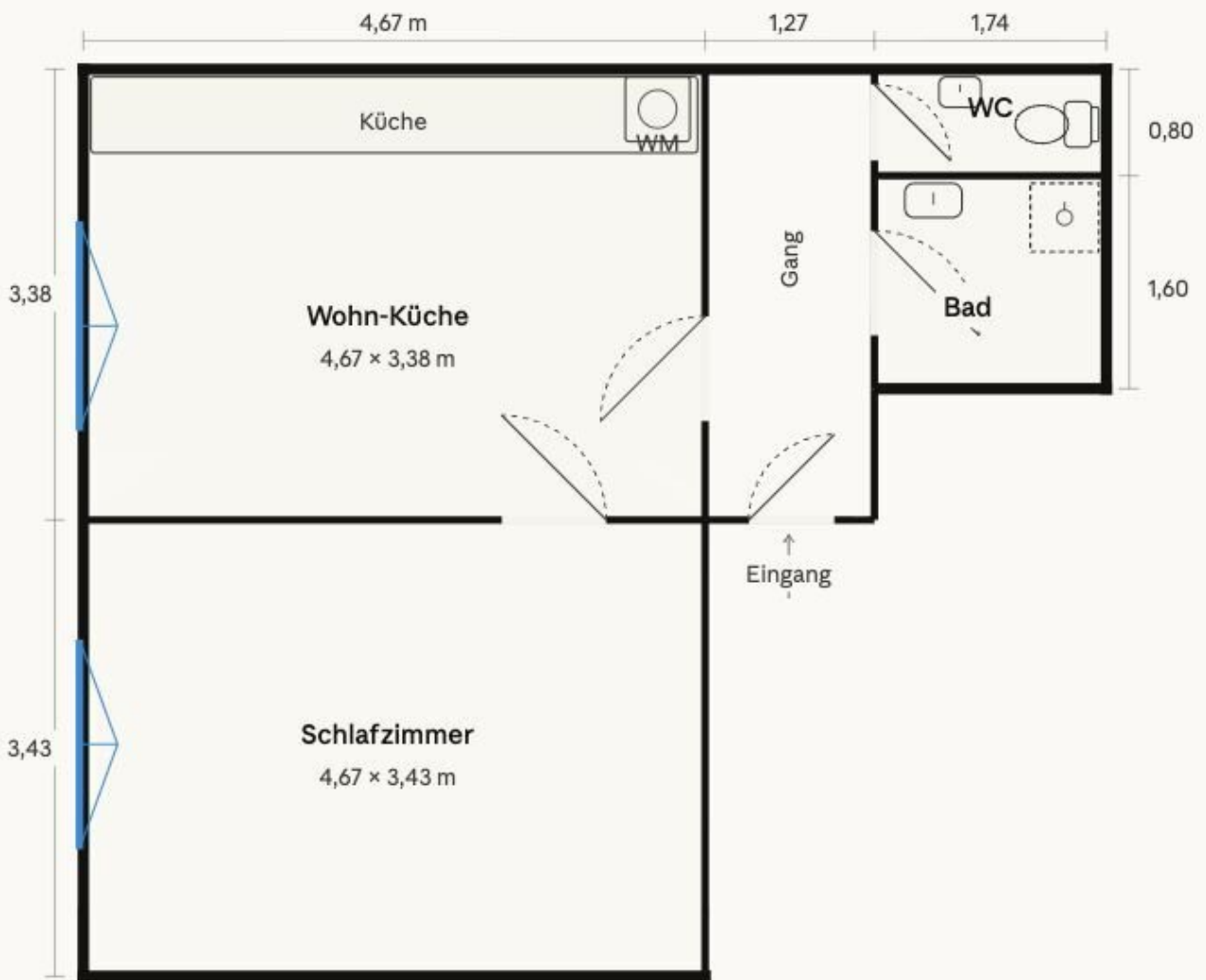
Raffael Rosenmaier, MSc

ROSENMAIER GmbH









Objektbeschreibung

Manche Wohnungen überzeugen auf den ersten Blick – andere erst, wenn man sie betritt. Diese Wohnung schafft beides. Mit ihrer hochwertigen Generalsanierung, der modernen Ausstattung und der ruhigen Lage bietet sie ein Wohngefühl, das man normalerweise nur von Neubauprojekten kennt.

Tatsächlich wurde die Wohnung **erst 2024 generalsaniert** und anschließend ausschließlich vom Eigentümer selbst für kurze Zeit bewohnt. Entsprechend präsentiert sie sich heute in einem nahezu neuwertigen Zustand – bereit für den sofortigen Einzug, ganz ohne weitere Investitionen.

Für einen virtuellen Online-Rundgang klicken Sie oben bitte auf „360° Tour starten“.

Was diese Wohnung hat, was andere nicht haben

- 2024 hochwertig generalsaniert – nahezu neuwertiger Zustand
- Sofort bezugsbereit – einfach Koffer mitbringen und einziehen
- Ruhige Lage in einer wenig befahrenen Seitengasse
- Hochwertiges Badezimmer mit **60 x 60 cm Feinsteinzeug** bis Türstockoberkante verflies
- Komfortable bodenebene **Walk-In-Dusche**
- Moderne Einbauküche inklusive sämtlicher Geräte
- Bereits integrierte Waschmaschine
- Teilmöbliert (Bett, Kleiderschrank, Tisch und Sideboard)
- Doppelt bzw. mehrfach verglaste Kunststofffenster
- Lift im Haus
- Besonderes Extra: **Stellplatz im Innenhof für nur EUR 15,- pro Monat anmietbar**

Einziehen statt renovieren

Mit rund **40,27 m² Wohnfläche** und einer optimalen Raumaufteilung bietet diese 2-Zimmer-Wohnung alles, was modernes Wohnen ausmacht.

Bereits beim Betreten fällt auf, wie hochwertig und stimmig die Wohnung saniert wurde. Helle Farben, elegante Parkettböden und eine moderne Ausstattung schaffen eine zeitlose Wohnatmosphäre.

Der Wohnbereich verbindet Wohnen und Kochen auf ideale Weise. Die bereits vorhandene **Einbauküche** verfügt über sämtliche Geräte und bietet ausreichend Arbeits- und Stauraum. Selbst die **Waschmaschine wurde dezent in die Küchenzeile integriert**, wodurch der vorhandene Platz optimal genutzt wird.

Das Schlafzimmer bietet genügend Platz für ein großes Bett und einen Kleiderschrank und wirkt durch die ruhige Lage besonders angenehm.

Ein echtes Highlight stellt das Badezimmer dar. Es wurde mit **großformatigen 60 x 60 cm Feinsteinzeugfliesen bis zur Türstockoberkante** hochwertig verfliest und verfügt über eine moderne **Walk-In-Dusche**, die nicht nur optisch überzeugt, sondern auch den Alltag besonders komfortabel macht. Das WC befindet sich separat.

Besonders praktisch: Die Wohnung wird **teilmöbliert** übergeben. Bett, Kleiderschrank, Tisch sowie Sideboard verbleiben in der Wohnung. Gemeinsam mit der vollständig ausgestatteten Küche ist somit nahezu alles vorhanden, um ohne großen Aufwand direkt einzuziehen.

Ruhig wohnen – mitten in Floridsdorf

Obwohl sich die Wohnung nur wenige Minuten vom Floridsdorfer Zentrum entfernt befindet, wohnt man hier erstaunlich ruhig.

Die **Ostmarkgasse** ist eine wenig befahrene Seitengasse und sorgt für eine angenehme Wohnatmosphäre fernab vom Großstadtlärm. Gleichzeitig profitieren Sie von einer hervorragenden Infrastruktur.

Der **Bahnhof Floridsdorf** mit U-Bahn, Schnellbahn, Regionalzügen sowie zahlreichen Straßenbahn- und Buslinien ist in wenigen Minuten erreichbar und verbindet Sie schnell mit allen Teilen Wiens.

Supermärkte, Apotheken, Ärzte, Schulen, Kindergärten sowie zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten befinden sich praktisch vor der Haustüre. Auch das Shopping Center Nord sowie weitere Nahversorger sind schnell erreichbar.

Die Kombination aus urbaner Infrastruktur und ruhigem Wohnumfeld macht diese Lage sowohl für Eigennutzer als auch für Anleger besonders attraktiv.

Kosten

Kaufpreis: EUR 199.000,-

Monatliche Kosten:

- Betriebskosten: EUR 157,60
- Rücklage: EUR 101,78
- Umsatzsteuer: EUR 15,76

Monatliche Gesamtbelastung: EUR 275,14

Die Reparaturrücklage des Hauses beträgt rund **EUR 49.000,-**.

Kaufnebenkosten

- Grunderwerbsteuer: 3,5%
- Grundbucheintragungsgebühr: 1,1%
- Maklerhonorar: 3% zzgl. 20% USt.
- Vertragserrichtungskosten: 2% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Mit der Kaufvertragserrichtung ist Mag. Norbert Piech, Singerstraße 8/9, 1010 Wien beauftragt. Die Kosten belaufen sich auf 2% des Kaufpreises zzgl. 20% USt zzgl. Barauslagen zzgl. Beglaubigungskosten. Für die Übernahme der Treuhandschaft gegenüber der finanzierenden Bank verrechnet der Vertragserrichter zusätzlich 0,5% des Pfandrechtsbetrages zzgl. 20% USt.

Anfragen richten Sie bitte ausschließlich über das Inserat und unter vollständiger Angabe Ihrer Kontaktdaten. Für weiterführende Informationen steht Ihnen **Raffael Rosenmaier, MSc.** bei Bedarf gerne auch telefonisch unter **+43 664 462 1792** zur Verfügung.

Alle Angaben basieren auf Informationen, die uns von Dritten übermittelt wurden. Für deren Richtigkeit und Vollständigkeit kann daher keine Haftung übernommen werden.

FINANZIERUNG NOCH UNGEKLÄRT? WIR SCHAFFEN KLARHEIT.

Während klassische Bankanfragen häufig mehrere Wochen in Anspruch nehmen, erhalten Sie über unseren Finanzierungspartner innerhalb weniger Tage eine fundierte Ersteinschätzung auf Basis Ihrer Unterlagen.

Darüber hinaus wird für Sie eine persönliche Finanzierungslösung ausgearbeitet, wobei auf die besten Konditionen zahlreicher namhafter Banken zurückgegriffen werden kann – mit dem klaren Ziel, das für Sie wirtschaftlich attraktivste Angebot zu finden.

Sie kennen jemanden, der seine Immobilie verkaufen möchte? Kontaktieren Sie uns – und profitieren Sie von einer attraktiven Tippgeberprovision!

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.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap