4 Zimmer-Maisonetten-Wohnung mit einer Loggia und Terrasse!



Objektnummer: 4092

Eine Immobilie von PR-IMMOBILIEN - REAL ESTATE Paunovic Radisa (Inh. & GF)

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Maisonette
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2004
Zustand:	Modernisiert
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	104,00 m²
Nutzfläche:	122,32 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Heizwärmebedarf:	C 44,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,28
Kaufpreis:	698.000,00 €
Kaufpreis / m²:	6.711,54 €
Betriebskosten:	290,00 €
USt.:	29,00 €

Provisionsangabe:

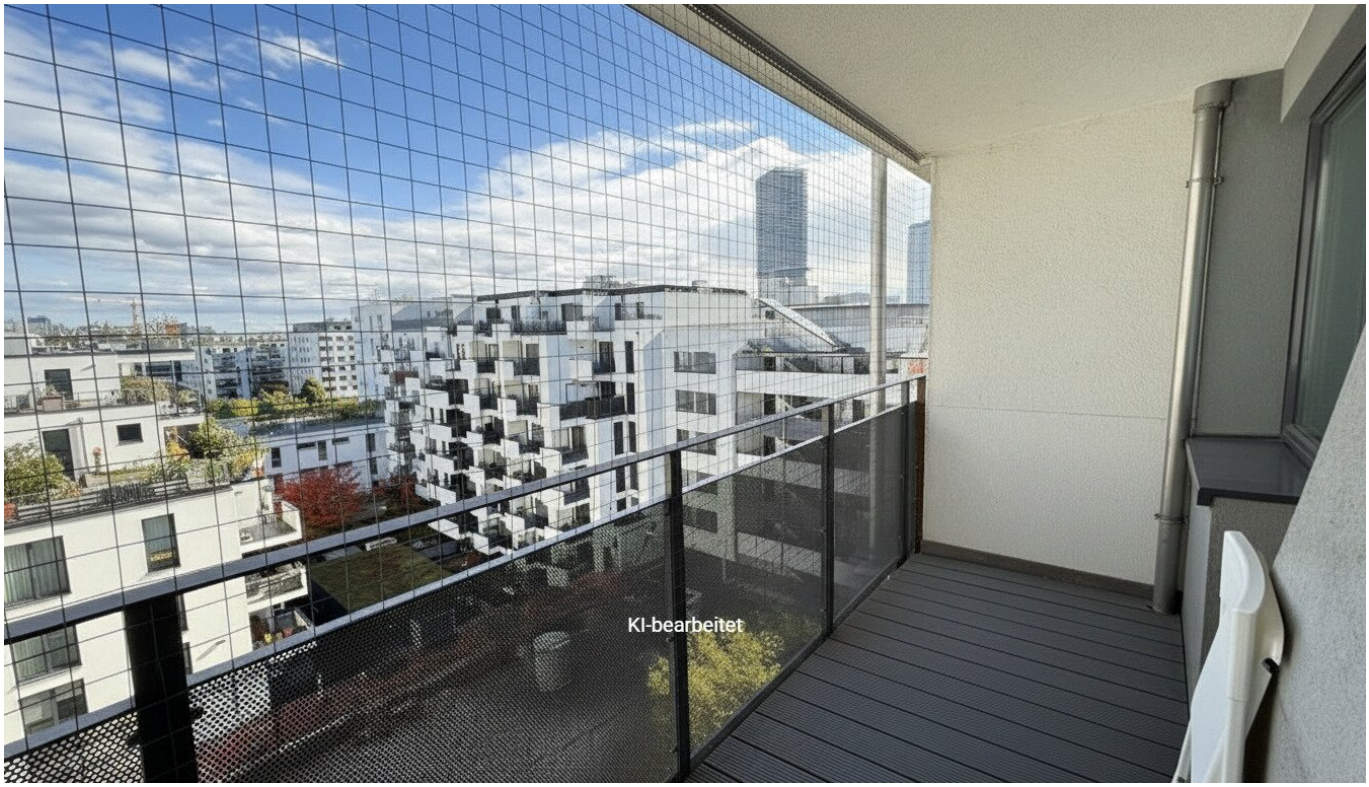
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



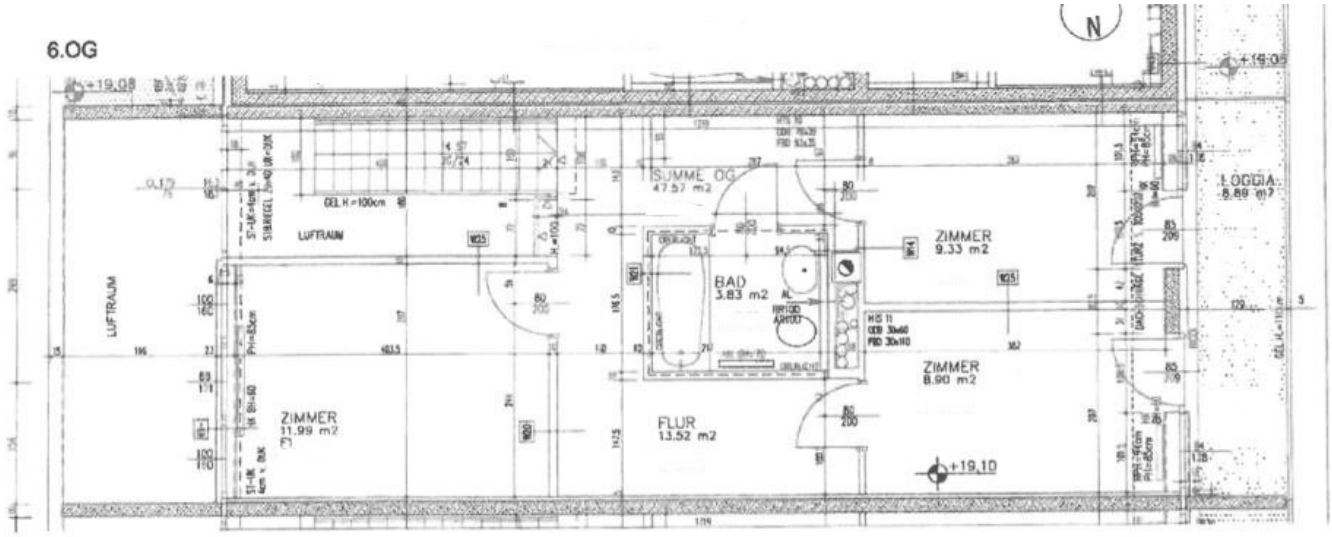
Radisa Paunovic

PR-IMMOBILIEN / REAL ESTATE

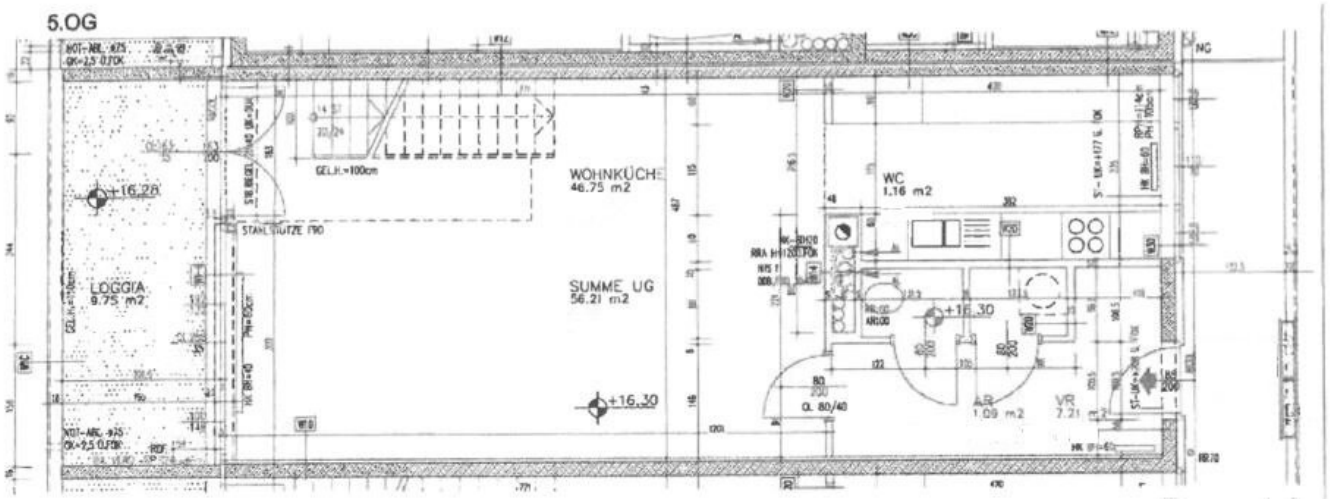

KI-bearbeitet



6.OG


N
+19,08
+19,10
LUFTRAUM
LUFTRAUM
ZIMMER
11.99 m2
FLUR
13.52 m2
BAD
3.83 m2
SUMME OG
47.57 m2
ZIMMER
9.33 m2
ZIMMER
8.90 m2
LOGGIA
6.89 m2

5.OG


+16.20
LOGGIA
9.75 m2
GELÄNDER H=100cm
STAHLSTÜTZE Ø90
WOHNKÜCHE
46.75 m2
SUMME UG
56.21 m2
+16.30
WC
1.16 m2
+16.30
VR
7.21 m2
AR
1.09 m2
OL 80/40
NG

Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt hier eine 4 - Zimmer - Maisonetten - Wohnung mit viel Freifläche: Loggia + Terrasse und Kellerabteil!

Die Wohnung ist sehr gut gelegen und sehr gut aufgeteilt.

Zur Zeit ist die Wohnung sehr gut vermietet um € 2.390,— Gesamtbruttominatsmiete (kalt) ohne der Fernwärme und Strom, was eine sehr gute Rendite abwirft. Nach Freiwerdung (spätestens am 28.02.2029) kann die Wohnung bezogen werden.

Im unteren Bereich befindet sich die großzügige Wohnküche, ein Abstellraum, eine separate Toilette (WC), Garderobenbereich, der Zugang zur unteren Terrasse (Loggia) und der Vorraum mit Sicherheitstür mit Zusatzschloss.

Im oberen Bereich befinden sich ein Badezimmer mit einer Badewanne und mit einem zweiten WC, die drei Schlafzimmer und eine weitere hofseitige Loggia (östlich orientiert) mit Zugang von beiden Schlafzimmern aus.

Die Freifläche lädt zum Entspannen und Verweilen ein.

Auf den Gängen und im Eingangsbereich des rechten Schlafzimmer sind Schränke montiert, die sehr viel Platz anbieten für Ihre Garderobe und Sachen.

Die Küche ist vollwertig und wurde verschönert und neue Geräte adaptiert. Hier gibt es ein Fenster zum Hof zum lüften und auch zum Querlüften ideal.

Natürlich gibt es auch einen Dunstabzug und Ventilatoren in der Küche, Bad und WC.

Ein Kellerabteil ist der Wohnung zugeordnet.

Ein Garagenstellplatz kann bei Bedarf extra hinzu angemietet werden (steht im Eigentum der GSG und sind im Grundbuch parifiziert).

Hinweis:

Die Bilder wurden teilweise mit KI verbessert und optimiert.

Ausstattung:

Komplett ausgestattete Küche mit neuen Geräten, drei separat begehbare Schlafzimmer, Badezimmer mit Wanne und Waschmaschinenanschluss, sowie eine Toilette im oberen Bereich. In den Wohnräumen wurde Parkettboden verlegt, die Nassräume wurden verfliest. Eine Waschmaschine befindet sich in der Küche.

Hausanlage:

Ein Lift, Keller, Fahrrad- und Kinderwagenraum, sowie ein riesengroßer Hobbyraum / Kinderspielraum und eine Dachterrasse sind im Haus vorhanden und können mitbenützt werden. Zur allgemeinen Benützung steht sowohl ein Indoor-, als auch ein Outdoor-Sportplatz zur Verfügung, eine Waschküche, Fahrrad- und Kinderwagenraum, Dachterrasse, Garten mit Kinderspielplatz und Indoor-Spielplatz.

Energiekennzahlen:

Der Heizwärmebedarf beträgt: 48 kWhm²/a (B).

Lage:

Die gute Lage dieses Objekts gewährleistete eine gute Infrastruktur und Verkehrsanbindung. Geschäfte des täglichen Bedarfs finden Sie in unmittelbarer Umgebung. Die nahe gelegene Alte Donau bietet Erholung und Freizeitmöglichkeiten. Viele Einkaufsmöglichkeiten im nahegelegenen Donauzentrum mit hunderten von Geschäften und Gastrobetrieben. Zum Kirchblütenpark, Erste Bank Arena, Attemsgasse, Donaufelderstraße, Vienna International School, Japanische Schule, Donauzentrum, Donauplex, Segelschule, Sportcenter, Donaucity, Gänsehäufel, Strandbad, Alte Donau etc. sind es nur wenige Gehminuten und es befindet sich alles in der Nähe. Sehr gute Einkaufsmöglichkeiten und gastronomische Versorgung in direkter Wohnumgebung. Die VETMED (Veterinärmedizinische Universität Wien) ist auch zu Fuß sehr schnell zu erreichen.

Öffentliche Verkehrsanbindung:

U-Bahnlinie U1 "Kagran" (wenige Gehminuten) / Straßenbahnlinien 25, 26 / Buslinien 27A

Anreise mit den öffentlichen Verkehrsmitteln:

ab Westbahnhof: U6 in Richtung Floridsdorf bis Floridsdorf, weiter mit der Straßenbahnlinie 26 in Richtung Kagran bis Josef-Baumann-Gasse/Veterinärmedizinische Universität oder weiter mit der Straßenbahnlinie 25 in Richtung Aspern, Oberdorfstraße bis Tokiostraße.

ab Wien Hauptbahnhof: U1 in Richtung Leopoldau bis Kagraner Platz,weiter mit der Straßenbahnlinie 26 in Richtung Strebersdorf bis Veterinärmedizinische Universität / Tokiostraße, oder U1 in Richtung Leopoldau bis Kagran, weiter mit der Buslinie 27A in Richtung Hermann-Gebauer-Straße bis Veterinärmedizinische Universität oder weiter mit der Straßenbahnlinie 25 in Richtung Floridsdorf bis Tokiostraße.

mit Schnellbahnen: S1 (Richtung Gänserndorf), S2 (Richtung Mistelbach), S3 (Richtung Hollabrunn), S15 (Richtung Floridsdorf) bis Floridsdorf, weiter mit der Straßenbahnlinie 26 in Richtung Kagran bis Josef-Baumann-Gasse/Veterinärmedizinische Universität oder weiter mit der Straßenbahnlinie 25 in Richtung Aspern, Oberdorfstraße bis Tokiostraße.

Anreise vom Flughafen Schwechat: ein Bus (Vienna Airport Lines, Postbus) fährt vom Flughafen Wien Schwechat direkt nach Wien Donauzentrum (über Vienna International Center VIC)/U1-Station Kagran (Fahrzeit ca. 40 Minuten). Dann weiter mit der Buslinie 27A in Richtung Hermann-Gebauer-Straße bis Veterinärmedizinische Universität / Tokiostraße.

Konditionen:

Kaufpreis: € 698.000,--

Grunderwerbssteuer: 3,5 % vom KP (Kaufpreis);

Grundbucheintragung: 1,1% vom KP (Kaufpreis);

Kaufvertragserrichtungskosten + Notar: Treuhandschaft und Beglaubigungen: i.d.R.: 1,2 % vom KP + 20% MwSt.;

Maklerhonorar: 3 % vom KP + 20 % MwSt.

ev. Pfandrechtseintragungskosten: 1,2% vom KP

Laut Auskunft der Hausverwaltung:

Es sind zur Zeit keine größeren Instandhaltungsarbeiten geplant.

Zwei Fenster und Türen wurden im oberen Bereich (Schlafzimmer hofseitig) bereits ausgetauscht.

Die Instandhaltungsrücklage beträgt mit Stichtag (07.10.2025): € 179.700,--.

Dienstleistung für Anleger*innen:

Sie möchten nach Erwerb der Immobilie mit der Vermietung und eventuellen Fragen während des Mietverhältnisses nicht beschäftigt sein?

Wir stehen Ihnen mit einem Dienstleistungskonzept für Anleger*innen zur Verfügung. Gerne übermitteln wir Ihnen bei Bedarf die Unterlagen hierfür.

Finanzierung:

Sie suchen nach einer passenden Finanzierung für dieses Objekt?

Um Ihnen Ihre wertvolle Zeit und Ihr Geld zu sparen, stehen wir Ihnen auch hier tatkräftig zur Seite!

Gerne stehen wir Ihnen für ein unverbindliches und kostenloses Erstberatungsgespräch zur Verfügung.

Wir beraten Sie verlässlich und professionell!

Sparen Sie Ihre kostbare Zeit mit unzähligen Bankterminen.

Kontakt:

Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Angabe der Anschrift bearbeiten können.

Wir senden Ihnen gerne weitere und detaillierte Beschreibungen sowie Besichtigungstermine zu, sobald wir Ihre Anfrage erhalten haben.

Wir bitten Sie daher um eine E-Mail-Anfrage an: office@pr-immobilien.at

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

Suchagent anlegen - https://pr-immobilien-real-estate.service.immo/registrieren/de

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <2.500m
Krankenhaus <3.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige
Geldautomat <1.000m
Bank <1.000m
Post <1.000m
Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <1.000m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap