EIGENHEIM NÄHE AUGARTEN, 85 m2 Altbau, 3 Zimmer, Küche, Wannenbad, Parketten, 2. Liftstock, Obere Donaustraße



Objektnummer: 2614

Eine Immobilie von ROS REALITÄTEN VERMITTLUNG OG - TESTACCOUNT

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Obere Donaustraße
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1020 Wien
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	85,06 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 95,60 kWh / m² * a
Kaufpreis:	425.000,00 €
Betriebskosten:	121,62 €
USt.:	13,53 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



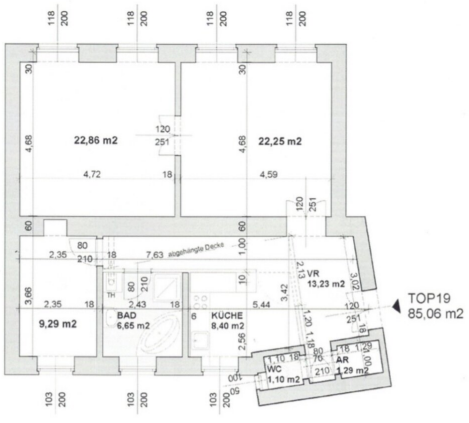
Alexander Ros

ROS REALITÄTEN OG
Kaiserstraße 14/9
1070 Wien

T +43 1 526 70 60 - 12


2. Obere Donau-
straße




22,86 m2
22,25 m2
4,72
4,59
9,29 m2
BAD
6,65 m2
KÜCHE
8,40 m2
VR
13,23 m2
WC
1,10 m2
AR
1,29 m2
TOP19
85,06 m2





























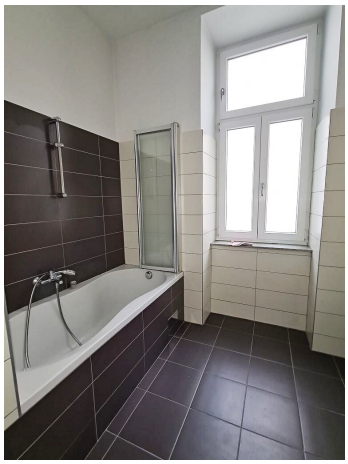








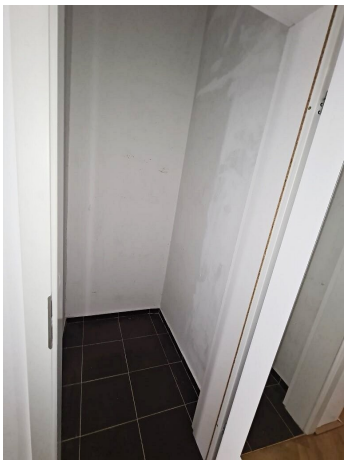






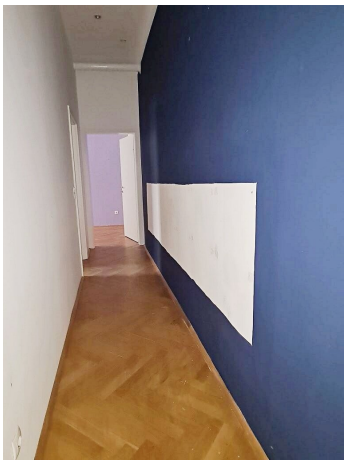






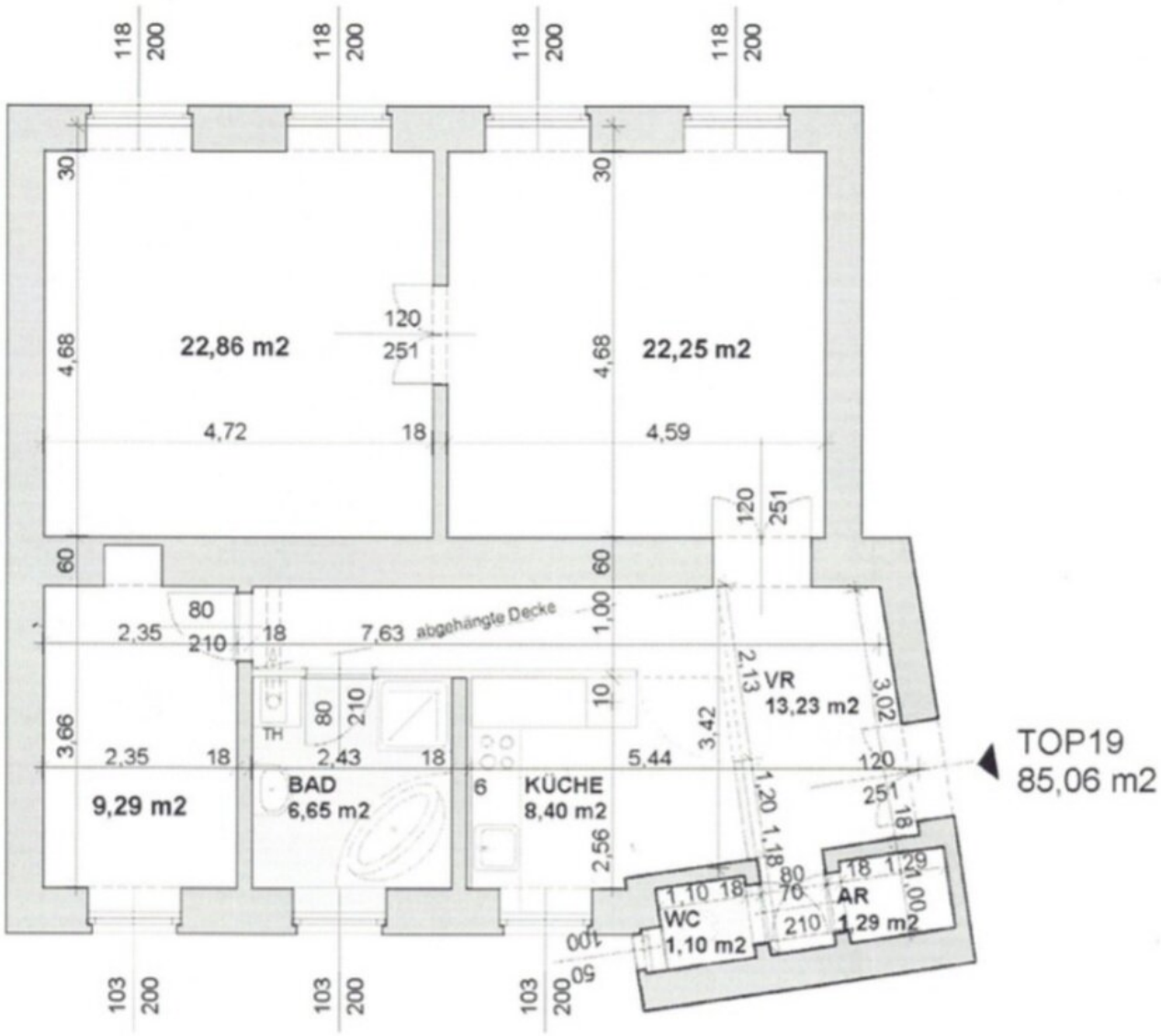











22,86 m2
22,25 m2
4,72
4,59
4,68
120
251
18
30
60
80
2,35
210
7,63
abgehängte Decke
1,00
VR
13,23 m2
3,02
2,13
3,42
TH
80
210
10
3,66
2,35
18
2,43
5,44
120
9,29 m2
BAD
6,65 m2
6
KÜCHE
8,40 m2
2,56
1,20
1,18
WC
1,10 m2
AR
1,29 m2
70
100
50
103
200
TOP19
85,06 m2

Objektbeschreibung

IN DER OBEREN DONAUSTRASSE NAHE DEM AUGARTEN GELANGT DIESE CA. 85,06 m2 ALTBAUWOHNUNG IM 2. LIFTSTOCK ZUM VERKAUF!

Baujahr: 1900

Vorzimmer, Wohn-Esszimmer, 2 Zimmer, Küche, Badezimmer, separates WC, Abstellraum, Kellerabteil

Ausstattung:

+ Küche mit Einbaugeräte

+ Badezimmer mit Badewanne und Waschtisch

+ separates WC

+ Waschmaschinenanschluss vorhanden

+ Fischgrätparkettböden, Fliesen in den Nassräumen

+ Telekabelanschluss, Gegensprechanlage

+ Gasetagenheizung

+ Fahrradabstellmöglichkeit im Innenhof

+ Kellerabteil

+ HWB 95,60 kWh/m2a

Lage

OBERE DONAUSTRASSE NAHE DEM AUGARTEN mit bester Infrastruktur des 2. Bezirks (Augarten, Brigittenauer Lände, Gaußplatz, Scholzgasse, Treustraße, Perinetgasse, Obere Augartenstraße) sowie optimalen Verkehrsverbindungen wie die U4-Stationen Roßauer Lände und Friedensbrücke sowie die Linien 2, 5, 12, 31, 5A, 5B, N31 sind in unmittelbarer Nähe.

Sonstiges

Kaufpreis: € 425.000,00 lasten- und bestandsfrei

Betriebskosten - Wohnung:

€ 372,92 inklusive Reparaturrücklagen, Darlehen und 10 % MwSt. per Monat

Die Rücklagen belaufen sich auf ca. € 105.847,12 (Stand 31.12.2025).

Strom, Heizung, TV/Internet werden gesondert zur Vorschreibung gebracht!

Vermittlungsprovision: 3 % der Barkaufsumme zzgl. 20 % MwSt.

Die Kosten der Vertragserrichtung und grundbücherlichen Durchführung sowie Barauslagen und Stempelgebühren trägt der Käufer.

Für ausführlichere Informationen bitten wir Sie um Kontaktaufnahme über das Anfrageformular oder direkt per E-Mail.

Aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer, können wir nur Anfragen mit vollständiger Anschrift und Telefonnummer berücksichtigen. Vielen Dank für Ihr Verständnis!

VERGABE DURCH MAKLER:

ROS REALITÄTEN VERMITTLUNG OG

Ansprechpartner: ALEXANDER ROS

Mob.-Tel.: +43-664-466 52 02

E-Mail: alexander.ros@ros-real.at

Aufgrund des neuen Fernabsatz- und Auswärtsgeschäfte-Gesetzes zur Umsetzung der EU-Verbraucherrechte-RL, ersuchen wir Sie um Ihr Verständnis, dass wir Ihnen die gewünschten Objekt-Unterlagen erst nach Ihrer Bestätigung, dass Sie unser vorzeitiges Tätigwerden wünschen und über Ihre Rücktrittsrechte aufgeklärt wurden, per Mail zusenden können. Bevor Sie die Unterlagen übermittelt bekommen, erhalten Sie eine gesonderte Mail mit dem notwendigen Hinweis. Obige Angaben basieren auf Informationen des Eigentümers. Der guten Ordnung halber möchten wir festhalten, dass im Falle eines Abschlusses mit Ihnen oder einem von Ihnen namhaft gemachten Dritten unser Honorar (lt. Honorarverordnung für Immobilienmakler, BGBI. 262 und 297/1996) 3 % des Kaufpreises zzgl. der gesetzlichen MwSt. beträgt. Es gelten unsere allgemeinen Geschäftsbedingungen. Irrtum vorbehalten. Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die ab 1.12.2012 geltende generelle Vorlagepflicht bereits vorgelegt. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <250m
Apotheke <250m
Klinik <750m
Krankenhaus <1.500m

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

Nahversorgung
Supermarkt <250m

Bäckerei <250m
Einkaufszentrum <1.750m

Sonstige
Geldautomat <250m
Bank <500m
Post <750m
Polizei <750m

Verkehr
Bus <250m
U-Bahn <250m
Straßenbahn <250m
Bahnhof <250m
Autobahnanschluss <1.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap