



#0046000048

Perfekte WG- Eignung! Topaltbauwohnung in WU-, Prater-und
Donauinselnähe (Jetzt JRXD) (Kopie 09.05.2023 15:18:10) PREISE
OHNE UST

1020 Wien



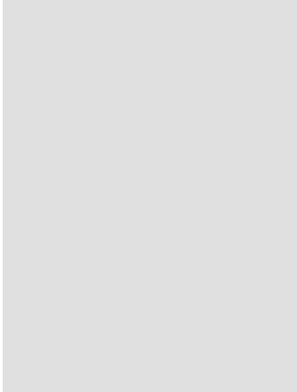
Kaufpreis: 385.000,00 €

Wohnfläche: 333,00 m²

Zimmer: 3



IHR BETREUER



Alexander Uitz

Raiffeisen Immobilien Demo (Staging)

alexander.uitz@riv.at

+436646051751715



BESCHREIBUNG

Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Altbau zwischen Vorgartenstraße und Handelskai in einer ruhigen aber trotzdem sehr zentralen Wohnlage und ist aufgrund von drei zentral begehbaren Zimmern für eine Wohngemeinschaft optimal geeignet.

Die WU Wien, alle Einkaufsmöglichkeiten und Infrastruktureinrichtungen sowie Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten sind praktisch vor der Haustüre verfügbar.

In 10 Minuten erreicht man den Wiener Prater und über die Reichsbrücke das Naherholungsgebiet Donauinsel.

Die U 2 Station Messe-Prater ist in 5 Minuten zu Fuß erreichbar. Praktisch vor dem Haus befinden sich die Stationen der Buslinien 11 A und 11 B, man gelangt somit rasch zur Station Vorgartenstraße der U- Bahnlinie U 1 mit der man in wenigen Minuten den Verkehrsknoten Praterstern, den Prater und das Stadtzentrum erreichen kann.

Auch mit dem Auto gelangt man rasch zur Reichsbrücke und über die A 22 in das übergeordnete Straßennetz.

Die Wohnung selbst befindet sich hofseitig im Hochparterre des Hauses und ist nordseitig in eine Grünanlage einer benachbarten Wohnhausanlage orientiert.

Man betritt sie über einen großzügigen Vorraum von dem aus ein Badezimmer mit Wanne und Waschtisch, ein WC, zwei ca. 22 m² große Zimmer, ein in einen Innenhof orientiertes Kabinett sowie die voll möblierte Küche erreichbar sind.

Die Wohnung verfügt über eine neue Gastherme, neue Sicherheitsbeschläge an der Wohnungstür und ist frisch ausgemalt worden. Sie ist in sehr gepflegtem Zustand, die



Einrichtung von Küche und Bad wurden vor 3 Jahren erneuert und sie kann sofort bezogen werden.





AUSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

EIGENSCHAFTEN

Objektkategorie	Wohnung: Sonstige
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Eigentumsform	Wohnungseigentum
Baujahr	1904
Baustatus	Abgeschlossen
Heizung	Etagenheizung: Gas
Stellplätze	Freiplatz

ENERGIEAUSWEIS

Vorhanden

Ausstellungsdatum	26.03.2020
Gültig bis	25.03.2030
HWB-Wert (KWh/m ² /a)	130,80
HWB Klasse	 D
fGEE Wert	2,38
fGEE Klasse	 D

AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	3
Bäder	1
Toiletten	1



Schlafzimmer

2

FLÄCHEN

Wohnfläche

333,00 m²

SUPER AUSSTATTUNG ALLES NEU





KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN

BASISKOSTEN

Kaufpreis	385.000,00 €
-----------	--------------

LAUFENDE KOSTEN

Betriebskosten	125,67 € inkl. USt.
----------------	---------------------

Reparaturrücklage	38,26 € inkl. USt.
-------------------	--------------------

Betriebskosten KFZ-Abstellplatz	100,00 € exkl. USt.
---------------------------------	---------------------

GESAMTKOSTEN

Monatliche Kosten	163,93 € inkl. USt.
-------------------	---------------------

Gesamtkaufpreis	385.000,00 €
-----------------	--------------

Kaufprovision	3% zzgl. 20% USt.
---------------	-------------------

NEBENKOSTEN

Vertragserrichtung	5000
--------------------	------

Grunderwerbsteuer	3,5%
-------------------	------

Grundbucheintragung	1,1%
---------------------	------

FINANZIELLE INFORMATIONEN

Stand Reparaturrücklage	9.684,40 €
-------------------------	------------



LAGE UND UMGEBUNG

Super Lage

INFRASTRUKTUR

Einkauf

< 500m: Stephan Germ

< 500m: Benes

Gaststätten

< 500m: Zazatam



GALERIE





LINKS UND DOWNLOADS

[Detailinformationen](#)

[Wohnungsplan 2](#)

