



#0001008729

## U6 Station vor der Türe!

1200 Wien



Kaufpreis: 285.000,00 €

Wohnfläche: 60,44 m<sup>2</sup>

Zimmer: 2

### IHR BETREUER



Mag. Beate Bernleithner  
Immobilientreuhänderin (Maklerin)  
Raiffeisen Immobilien Vermittlung  
beate.bernleithner@riv.at  
+43 664 60 517 517 28





## BESCHREIBUNG

Baurechtseigentum

Balkon, Urban Gardening und UBahn vor der Türe

Diese fast neue Eigentumswohnung wurde 2018 errichtet und punktet vor allem mit:

Barrierefreiheit

Energieausweis "A"

Fernwärme

Garagemöglichkeit

Diese moderne Wohnung liegt im 2. Liftstock und ist ost- westseitig orientiert.

Die Wohnküche mit Ausgang auf den Balkon ist hofseitig ostseitig orientiert. Vom Balkon blickt man auf den begrünten Innenhof, wo sich auch die Beete zum Urban Gardening befinden. Hier können Sie Ihr eigenes Gemüse pflanzen und ernten.

Die Küche ist komplett mit allen Geräten (Ceranfeld, Dunstabzug, Backrohr, Geschirrspüler, Kühlschrank mit Gefrierfach) ausgestattet und im Kaufpreis inkludiert.

Das Schlafzimmer mit 16m<sup>2</sup> ist geräumig und westseitig ausgerichtet. Das Fenster ist mit einer Innen- und Außenjalousie ausgestattet und somit ganz das Zimmer bestens verdunkelt werden.

Das Bad mit 6,63m<sup>2</sup> kann zu einer richtigen Wohlfühloase gestaltet werden. Eine Wanne, Waschbecken mit Spiegelschrank und ein Anschluß für die Waschmaschine sind hier vorhanden.

Das WC ist separat und mit Handwaschbecken ausgeführt.

Zusätzliche Stauraum bieten der geräumige Abstellraum und das Kellerabteil.

Für zusätzlichen Komfort sorgt der Parkplatz in der hauseigenen Tiefgarage- dieser ist gemeinsam mit der Wohnung zu erwerben.

Kaufpreis Garagenplatz (Hebebühne): € 10.000,--

Gesamtkaufpreis Wohnung + Garagenplatz: € 295.000,--

Die Wohnung wird im Baurechtseigentum verkauft. Das Baurecht läuft bis 2110.



Ausstattung Wohnung:

Zentralheizung mittels Fernwärme

Parkettboden Eiche

Fliesen in Bad und WC

Küche samt Geräten

Innenjalousien, Schlafzimmer Außenrolladen

Zusätzlich bietet das Haus:

ca. 300 Fahrradabstellplätze

Gemeinschaftsgarten

Hochbeete (je nach Verfügbarkeit)

Tiefgarage



## AUSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

### EIGENSCHAFTEN

Objektkategorie	Wohnung
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Eigentumsform	Baurecht
Baujahr	2018
Baustatus	Abgeschlossen
Heizung	Fernwärme: Fernwärme
Stellplätze	Garage

### FLÄCHEN

Wohnfläche	60,44 m <sup>2</sup>
Balkonfläche	5,23 m <sup>2</sup>

### ENERGIEAUSWEIS

*Vorhanden*

Ausstellungsdatum	20.09.2023
Gültig bis	19.09.2033
HWB-Wert (KWh/m <sup>2</sup> /a)	24,50
HWB Klasse	 A
fGEE Wert	0,78
fGEE Klasse	 A

### AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	2
Bäder	1
Toiletten	1
Schlafzimmer	1
Balkone	1



## KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN

### BASISKOSTEN

Kaufpreis	285.000,00 €
-----------	--------------

### LAUFENDE KOSTEN

Betriebskosten	159,72 € inkl. 10% USt.
----------------	-------------------------

Reparaturrücklage	48,40 € inkl. USt.
-------------------	--------------------

### GESAMTKOSTEN

Monatliche Kosten	208,12 € inkl. USt.
-------------------	---------------------

Gesamtkaufpreis	285.000,00 €
-----------------	--------------

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

### NEBENKOSTEN

Vertragserrichtung	nach Vereinbarung
--------------------	-------------------

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

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

### FINANZIELLE INFORMATIONEN

Stand Reparaturrücklage	242.000,00 €
-------------------------	--------------

Reparaturrücklage Stichtag	31.10.2024
----------------------------	------------

### WEITERE KOSTEN

Garage (Monatlich)	35,69 € inkl. USt.
--------------------	--------------------

Baurechtszins Wohnung + Garage (Monatlich)	79,43 € inkl. USt.
---	--------------------



## LAGE UND UMGEBUNG

U6 Jägerstraße vor der Tür

Straßenbahnlinien 31 und 33

Bus: 5B (Heiligenstadt- Praterstern)

Zentrum und Außenbezirke sind dank der guten Öffi-Anbindung bestens erreichbar.  
Mit dem Auto erreicht man in wenigen Fahrminuten die Donauuferautobahn (A22)

Spar und Kindergarten sind im selben Haus, weitere Geschäfte gibt es im nächsten Umkreis.

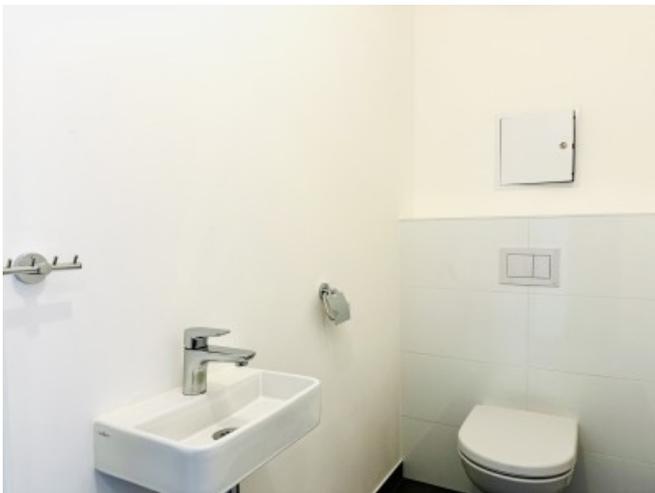
Schulen und Fachhochschulen sowie eine Reihe von Allgemein- und Fachmedizinerinnen sind in nächster Nähe angesiedelt.

Ein hoher Freizeitwert ist durch die gute Erreichbarkeit von Donaukanal und Neuer sowie Alter Donau gegeben. Die Entfernung zum Augarten und Donaukanal mit unzähligen Sport- und Erholungsmöglichkeiten beträgt nur jeweils 3 Minuten mit dem Fahrrad.



GALERIE







LINKS UND DOWNLOADS

[Detailinformationen](#)

[20240612\\_102808381\\_iOS](#)

