



#0001008729

## U6 Station vor der Türe!

1200 Wien



Purchase price: 285.000,00 €

Living Area: 60,44 m<sup>2</sup>

Rooms: 2

### YOUR CUSTODIAN



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





## DESCRIPTION

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



## FITTINGS AND PROPERTIES

### PROPERTIES

Category	Flat
Usage Type	Living
Sales Type	Buy
Form of ownership	Building Law
Year of construction	2018
Construction status	Finished
Heating	District Heating: District Heating
Car Spaces	Garage

### AREAS

Living Area	60,44 sqm
Balcony Area	5,23 sqm

### ENERGY CERTIFICATE

*Available*

Energy Certificate Date	20.09.2023
Valid until	19.09.2033
HWB-Value (KWh/m <sup>2</sup> /a)	24,50
HWB Class	 A
fGEE Value	0,78
fGEE Class	 A

### SEGMENTATION

Total Rooms	2
Bathrooms	1
Toilets	1
Bedrooms	1
Balconies	1



## PRICES AND FINANCIAL INFORMATION

### BASE PRICES

Unit Buy Price	285.000,00 €
----------------	--------------

### RUNNING COSTS

Running costs	159,72 € incl. 10% VAT
---------------	------------------------

Repair Costs	48,40 € incl. VAT
--------------	-------------------

### TOTAL

Total Running Costs	208,12 € incl. VAT
---------------------	--------------------

Total buy price	285.000,00 €
-----------------	--------------

Commission Buy	3% plus 20% VAT
----------------	-----------------

### SIDECOSTS

Costs for contract	nach Vereinbarung
--------------------	-------------------

Purchase tax percent	3,5%
----------------------	------

Land register entry percent	1,1%
-----------------------------	------

### FINANCIAL INFORMATION

Reserve Status	242.000,00 €
----------------	--------------

Reserve Deadline	31.10.2024
------------------	------------

### ADDITIONAL COSTS

Garage (Monthly)	35,69 € incl. VAT
------------------	-------------------

Baurechtszins Wohnung + Garage (Monthly)	79,43 € incl. VAT
---	-------------------



## INFRASTRUCTURE AND SURROUNDING

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.

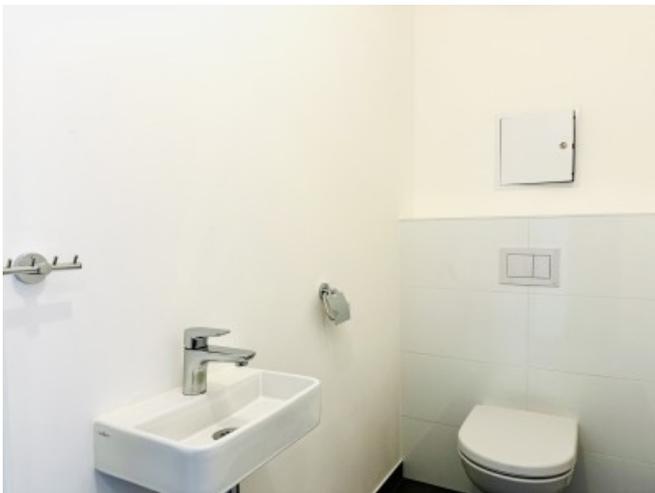
Schulen und Fachhochschulen sowie eine Reihe von Allgemein- und Fachmedizinerinnen sind in nächster Nähe angesiedelt.

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.



GALLERY







LINKS AND DOWNLOADS

[More information](#)

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

