



#0001008911

## WOHNEN BEI DER OBEREN ALTEN DONAU

1210 Wien



Purchase price: 395.000,00 €

Living Area: 91,80 m<sup>2</sup>

Rooms: 3

### YOUR CUSTODIAN



Werner Riedl  
Immobilienmakler  
Raiffeisen Immobilien Vermittlung  
werner.riedl@riv.at  
+43 664 60 517 517 24





## DESCRIPTION

### WOHNEN BEI DER OBEREN ALTEN DONAU

Die Wohnung befindet sich im 1. Liftstock eines sehr gepflegten Hauses aus dem Jahre 1984. Mit einer Nutzfläche von ca. 92 m<sup>2</sup> besticht Sie mit großzügigen Räumlichkeiten und einem zentralen Vorraum, von wo aus alle Zimmer zugänglich sind.

Mit dem Lift fahren Sie in den 5. Stock und vor dort sind noch ein paar Stufen auf die Dachterrasse zu bewältigen. Hier befindet sich die Dachterrasse mit ca. 15 m<sup>2</sup> welche der Wohnung zugeordnet ist.

Zur Verfügung stehen Ihnen:

- ) ein großzügiger Vorraum
- ) eine Küche mit integriertem Waschmaschinenanschluss
- ) ein Bad mit Badewanne
- ) ein Abstellraum
- ) ein extra WC
- ) insgesamt 2 Schlafzimmer
- ) ein großes Wohnzimmer mit ca. 22 m<sup>2</sup>
  
- ) eine ca. 15 m<sup>2</sup> große Dachterrasse
- ) Hauszentralheizung
- ) anteilige Kosten für Heizung und Warmwasser sind bereits in den ausgewiesenen Betriebskosten inkludiert
- ) ein Kellerabteil rundet dieses Angebot ab

Die Lage der Wohnung ist außergewöhnlich, da die Obere Alte Donau sowie der Floridsdorfer Wasserpark nur wenige Gehminuten entfernt sind. Eine Wohnung für Menschen die das Besondere suchen!

Die übergebene Vorschreibung (Betriebskosten, etc.) wurde im Zuge der Objektaufnahme erhoben. Eventuelle Erhöhungen können nicht ausgeschlossen werden.

Wir bitten Sie um Verständnis, dass wir auf Grund einer EU-Richtlinie erst dann Unterlagen zusenden können, wenn Sie uns eine E-Mail-Anfrage mit Ihren vollständigen Kontaktdaten (Namen, Postanschrift, E-Mail und Telefonnummer) übermitteln.



**Maklerservice & Bewertung**

Sie erhalten dazu nach Ihrer Anfrage ein E-Mail mit einem Link, in dem Sie diese Punkte ergänzen/bestätigen, und im Anschluss das Exposé öffnen können.



## FITTINGS AND PROPERTIES

### PROPERTIES



Category	Apartment, Flat: Other
Usage Type	Living
Sales Type	Buy
Form of ownership	Condominium
Year of construction	ca. 1984
Construction status	Finished
Heating	Central Heating: Gas

### AREAS

Living Area	ca. 92 sqm
Terrace Area	ca. 15 sqm

### ENERGY CERTIFICATE

*Available*

Energy Certificate Date	23.06.2020
Valid until	22.06.2030
HWB-Value (KWh/m <sup>2</sup> /a)	82,59
HWB Class	 C
fGEE Value	1,49
fGEE Class	 C

### SEGMENTATION

Total Rooms	3
Bathrooms	1
Toilets	1
Bedrooms	2
Terraces	1



## PRICES AND FINANCIAL INFORMATION

### BASE PRICES

Unit Buy Price	395.000,00 €
----------------	--------------

### RUNNING COSTS

Running costs	272,58 € incl. 10% VAT
---------------	------------------------

Repair Costs	82,00 € incl. VAT
--------------	-------------------

Heating Costs	111,05 € incl. 20% VAT
---------------	------------------------

Warmwater	67,87 € incl. 10% VAT
-----------	-----------------------

### TOTAL

Total Running Costs	533,50 € incl. VAT
---------------------	--------------------

Total buy price	395.000,00 €
-----------------	--------------

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

### SIDECOSTS

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

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

### FINANCIAL INFORMATION

Reserve Status	50.000,00 €
----------------	-------------

Reserve Deadline	01.07.2024
------------------	------------



## INFRASTRUCTURE AND SURROUNDING

Die Wohnung befindet sich in einem ruhigen Wohngebiet nur wenigen Gehminuten vom Bahnhof Floridsdorf, bzw. vom Floridsdorfer Spitz entfernt.

Dadurch sind in geringer Entfernung sämtliche Infrastruktureinrichtungen und Einkaufsmöglichkeiten vorhanden.

Ausgezeichnet ist auch die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz durch den Bahnhof Floridsdorf mit S-Bahn, U-Bahn U6, diverse Straßenbahn- und Buslinien.

Auch mit dem Auto gelangt man rasch über die Brünner- und Pragerstraße in das übergeordnete Straßennetz. Die Floridsdorfer Brücke mit Zufahrt zur A 22 ist in unmittelbarer Nähe.

Durch die obere Alte Donau und dem Floridsdorfer Wasserpark stehen Ihnen Zahlreiche Erholungs- und Sportmöglichkeiten zur Verfügung.

## INFRASTRUCTURE

### Gastronomy

- < 500m: Neuerwirt
- < 500m: La Crêperie
- < 500m: Wirtshaus Am Wasserpark

### Recreation

- < 500m: Wasserpark
- < 500m: Angelibad

### Education

- < 500m: Kindergarten
- < 500m: Volksschule
- < 500m: Kindergarten
- < 500m: Kindergarten
- < 1km: Florido Tower

### Transport

- < 500m: Wasserpark



GALLERY





## LINKS AND DOWNLOADS

[More information](#)

[Formular\\_Finanzierungsanfrage](#)

[Infoblatt](#)

[Wohnungsplan](#)

[Video Hochformat](#)

