



#0001009172

Hübsche Altbauwohnung in zentraler Lage des 5. Bezirks, ab 2030 direkt an der U 2

1050 Wien



Kaufpreis: 267.000,00 €

Wohnfläche: 51,34 m²

Zimmer: 2



IHR BETREUER



Ing. Wolfgang Wagner

Immobilientreuhänder (Makler)

Raiffeisen Immobilien Vermittlung

wolfgang.wagner@riv.at

+43 664 60 517 517 78





BESCHREIBUNG

Die Wohnung befindet sich im 4. Liftstock eines klassischen Wiener Altbaus.

Man betritt sie über einen zentralen Vorraum, von dem aus Badezimmer, WC und Abstellraum, das straßenseitige Wohnzimmer mit offener Küche sowie ein ruhig, am Innenhof gelegenes Schlafzimmer zugänglich sind.

Die Wohnung wurde bereits vor einiger Zeit generalsaniert und ist somit sofort zu beziehen.

Durch die Anbindung an die U 2 wird dieser jetzt schon aufstrebende Bezirksteil einen weiteren Beliebtheitsschub erhalten.



AUSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

EIGENSCHAFTEN

Objektkategorie	Wohnung
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Eigentumsform	Wohnungseigentum
Baujahr	1900
Baustatus	Abgeschlossen
Heizung	Etagenheizung: Gas

FLÄCHEN

Wohnfläche ca. 51 m²

ENERGIEAUSWEIS

Vorhanden

Ausstellungsdatum	15.07.2020
Gültig bis	14.07.2030
HWB-Wert (KWh/m ² /a)	163,70
HWB Klasse	 E
fGEE Wert	2,66
fGEE Klasse	 E

AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	2
Bäder	1
Toiletten	1
Schlafzimmer	1



MERKMALE

Lage	Nord, Süd	Gebiet	Wohngebiet
Sonderausstattung	Fahrstuhl / Lift	Zustand	Gut
Alterskategorie	Altbau	Fußboden	Fliese, Parkett
Bauart	Ziegel-Massivbauweise	Möbliering	Unmöbliert



KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN

BASISKOSTEN

Kaufpreis	267.000,00 €
-----------	--------------

LAUFENDE KOSTEN

Betriebskosten	138,27 € inkl. 10% USt.
----------------	-------------------------

Reparaturrücklage	86,89 € inkl. USt.
-------------------	--------------------

Betriebskosten Lift	49,50 € inkl. 10% USt.
---------------------	------------------------

GESAMTKOSTEN

Monatliche Kosten	274,66 € inkl. USt.
-------------------	---------------------

Gesamtkaufpreis	267.000,00 €
-----------------	--------------

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

NEBENKOSTEN

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

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

FINANZIELLE INFORMATIONEN

Stand Reparaturrücklage	50.745,90 €
-------------------------	-------------

Reparaturrücklage Stichtag	16.10.2023
----------------------------	------------



LAGE UND UMGEBUNG

Die Wohnung befindet sich in zentraler Lage des 5. Wiener Gemeindebezirks unweit der Schnellbahnstation Matzleinsdorferplatz und ab 2030 direkt neben der U 2 Verlängerung. Weiters stehen die Buslinien 12 A, 14 A und 59 A in nächster Nähe zur Verfügung, die U 4 Station Margaretengürtel ist in wenigen Gehminuten erreichbar. Alle Infrastruktureinrichtungen, Einkaufs- bzw. Freizeitmöglichkeiten sowie Gastronomielokale stehen in unmittelbarer Nähe zur Verfügung.

Durch die Anbindung an die U 2 wird dieser jetzt schon aufstrebende Bezirksteil einen weiteren Beliebtheitsschub erhalten.



GALERIE





LINKS UND DOWNLOADS

[Detailinformationen](#)

[Grundriss](#)

[360° Rundgang](#)

