



#0001009275

Entzückende Familienwohnung Nähe Donauinsel

1020 Wien



Kaufpreis: 398.000,00 €

Wohnfläche: 91,68 m²

Zimmer: 4

IHR BETREUER



Ing. Wolfgang Wagner

Immobilientreuhänder (Makler)

Raiffeisen Immobilien Vermittlung

wolfgang.wagner@riv.at

+43 664 60 517 517 78





BESCHREIBUNG

Die Wohnung liegt im 4. Liftstock eines gepflegten und 2004 errichteten Neubaus.

Man betritt sie über einen zentralen Vorraum, von dem aus das Wohnzimmer mit vollmöblerter, offener Küche, das großzügige Badezimmer mit WC, ein separates WC sowie ein Abstellraum zugänglich sind.

Der Vorraum öffnet sich dann zu einem großzügigen Zwischenraum von dem aus zwei weitere Zimmer erreicht werden können.

Dieser Zwischenbereich ist vollbelichtet und somit als 4.Zimmer zu bezeichnen.

Ein Kellerabteil ist im Kaufpreis inbegriffen, ein Garagenplatz (Stapelparker) kann optional um EUR 25.000.- erworben werden.



AUSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

EIGENSCHAFTEN

Objektkategorie	Wohnung
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Eigentumsform	Wohnungseigentum
Baujahr	2004
Baustatus	Abgeschlossen

FLÄCHEN

Wohnfläche ca. 92 m²

ENERGIEAUSWEIS

HWB-Wert (KWh/m²/a) 194,00

HWB Klasse



AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	4
Bäder	1
Toiletten	1
Schlafzimmer	2

MERKMALE

Lage	Nord-Westen	Gebiet	Wohngebiet
Räume und Flächen	Fahrradraum	Sonderausstattung	Fahrstuhl / Lift
Zustand	Gut	Alterskategorie	Neubau
Fußboden	Parkett, Fliese	Bauart	Ziegel-Massivbauweise
Möblierung	Teilmöbliert	Keller	Kellerabteil



Sanitäreinrichtungen

Duschkabine

Kücheneinrichtungen

Küche/Einbauküche





KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN

BASISKOSTEN

Kaufpreis	398.000,00 €
-----------	--------------

LAUFENDE KOSTEN

Betriebskosten	166,25 € inkl. 10% USt.
----------------	-------------------------

Reparaturrücklage	97,18 € inkl. USt.
-------------------	--------------------

GESAMTKOSTEN

Monatliche Kosten	263,43 € inkl. USt.
-------------------	---------------------

Gesamtkaufpreis	398.000,00 €
-----------------	--------------

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

NEBENKOSTEN

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

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

Kaufpreis Wohnung: 398.000,00 €

Kaufpreis Garage: 25.000,00 €

Gesamtkaufpreis: 423.000,00 €



LAGE UND UMGEBUNG

Die Wohnung befindet sich in unmittelbarer Nähe zur Donauinsel wenige Gehminuten von der U 1 Station Vorgartenstraße entfernt in einem seit Jahren aufstrebenden Stadtteil.

Dementsprechend ist die Infrastruktur als sehr gut zu bezeichnen, alle Einkaufsmöglichkeiten, Freizeit- und Gastronomieeinrichtungen sind in nächster Nähe vorhanden, zum entspannen lädt die Donauinsel praktisch vor der Türe ein.

Die Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel erfolgt mit der U 1, sowie den Buslinien 11 A und 11 B.

Mit dem Auto erreicht man in kürzester Zeit des übergeordnete Straßennetz (A 22, A 23, Handelskai)



GALERIE



LINKS UND DOWNLOADS

[Detailinformationen](#)

[Grundriss](#)

[Grundriss](#)

