



#0001008911

## WOHNEN BEI DER OBEREN ALTEN DONAU

1210 Wien



Kaufpreis: 385.000,00 €

Wohnfläche: 91,80 m<sup>2</sup>

Zimmer: 3

### IHR BETREUER



Werner Riedl

Immobilienmakler

Raiffeisen Immobilien Vermittlung

werner.riedl@riv.at

+43 664 60 517 517 24





## BESCHREIBUNG

### 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.

Um weitere Unterlagen zu erhalten, ist es erforderlich, eine E-Mail-Anfrage mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Postanschrift, E-Mail und Telefonnummer) zu senden. Im Anschluss erhalten Sie eine E-Mail mit einem Link, um die Angaben zu ergänzen und das Expose zu öffnen.



## AUSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

### EIGENSCHAFTEN

Objektkategorie	Apartment-Wohnung, Wohnung: Sonstige
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Eigentumsform	Wohnungseigentum
Baujahr	ca. 1984
Baustatus	Abgeschlossen
Heizung	Zentralheizung: Gas

### ENERGIEAUSWEIS

#### *Vorhanden*

Ausstellungsdatum	23.06.2020
Gültig bis	22.06.2030
HWB-Wert (KWh/m <sup>2</sup> /a)	82,59
HWB Klasse	 C
fGEE Wert	1,49
fGEE Klasse	 C

### AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	3
Bäder	1
Toiletten	1
Schlafzimmer	2



Terrassen

1

**FLÄCHEN**

Wohnfläche

ca. 92 m<sup>2</sup>

Terrassenfläche

ca. 15 m<sup>2</sup>





## KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN

### BASISKOSTEN

Kaufpreis	385.000,00 €
-----------	--------------

### LAUFENDE KOSTEN

Betriebskosten	272,58 € inkl. 10% USt.
Reparaturrücklage	82,00 € inkl. USt.
Heizkosten	111,05 € inkl. 20% USt.
Warmwasser	67,87 € inkl. 10% USt.

### GESAMTKOSTEN

Monatliche Kosten	533,50 € inkl. USt.
Gesamtkaufpreis	385.000,00 €
Kaufprovision	3% zzgl. 20% USt.

### NEBENKOSTEN

Grunderwerbsteuer	3,5%
Grundbucheintragung	1,1%

### FINANZIELLE INFORMATIONEN

Stand Reparaturrücklage	50.000,00 €
Reparaturrücklage Stichtag	01.07.2024



## LAGE UND UMGEBUNG

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.

## INFRASTRUKTUR

### Gaststätten

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

### Kultur & Freizeit

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

### Bildung

- < 500m: Kindergarten



< 500m: Volksschule

< 500m: Kindergarten

< 500m: Kindergarten

< 1km: Florido Tower

Verkehrsanbindung

< 500m: Wasserpark



GALERIE





## LINKS UND DOWNLOADS

[Detailinformationen](#)

[Formular\\_Finanzierungsanfrage](#)

[Infoblatt](#)

[Wohnungsplan](#)

[Video Hochformat](#)

