

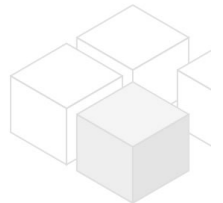
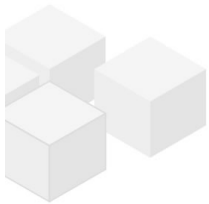
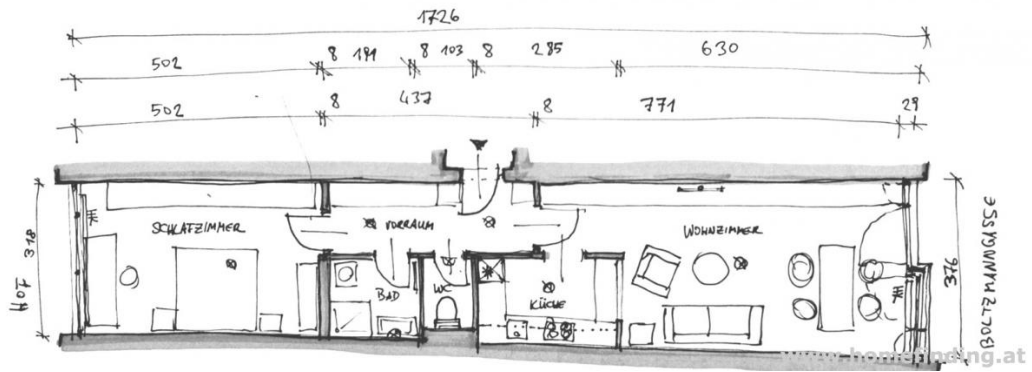
helle Stadtwohnung: 2 Zimmer, 6.Liftstock, Garage möglich - nahe Liechtensteinpark

📍 1090 Wien, Nähe: Währinger Straße

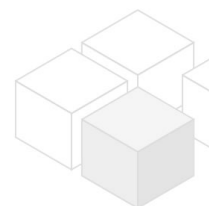
€ 480.000,- Kaufpreis



Pläne



Zur Immobilie



Diese helle Stadtwohnung befindet sich in zentraler Lage in einer Sackgasse unweit der Währinger Straße bzw. dem Liechtensteinpark.

VIDEO: <https://youtu.be/cZfuq7jCKCw>

LAGE

Die Nahversorgung ist sehr gut: Geschäfte, Restaurants, Supermärkte etc sind zu Fuß erreichbar. Der Liechtensteinpark ist gleich um die Ecke und bietet einen schönen Platz zum Entspannen. Öffentliche Verkehrsmittel verbinden rasch mit dem Stadtzentrum/ anderen Bezirken.

ÖFFIS

33, 37, 38, 5, 40A, 40, 41, 42

OBJEKT

Die Wohnung selbst liegt am 6.Liftstock und weist folgende Räume auf:

- .zentrales Vorzimmer
- .geräumiges Wohn-Esszimmer mit Nachmittagsonne
- .halb offene Küche
- .Schlafzimmer - hofseitig und ruhig
- .Bad (Dusche)
- .separates WC

AUSSTATTUNG

- .Parkett- und Fliesenböden
- .Kellerabteil
- .Küche

MONATLICHE KOSTEN:

- .BK: € 192,10
- .Instandhaltung: € 112,89
- .Warmwasser: ca € 57,29
- .Heizung: ca € 140,39
- .gesamt daher (inkl Manipulationsgebühr): € 502,67

RÜCKLAGE

Die Rücklage beträgt per 30.09.2025 rund € 26.244,62

geplante SANIERUNGEN

2026 sind keine laufenden Instandhaltungs- und Wartungstätigkeiten geplant

GARAGENPLATZ

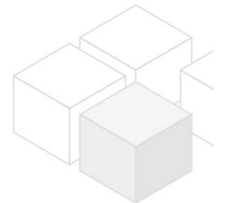
Ein Garagenplatz (Nr 11) kann ebenfalls gekauft werden.
Der Kaufpreis beträgt € 28.000,00

KOSTEN:

Kaufpreis zuzüglich der üblichen Nebenkosten:

- .3,5% Grunderwerbssteuer
- .1,1% Grundbucheintragungsgebühr
- .Kosten der Vertragserrichtung (Anwalt/Notar)
- .Provision: 3% vom Kaufpreis + 20% MWSt
- .allfällige Kreditkosten

Das Maklerunternehmen ist als Doppelmakler tätig. Es besteht ein wirtschaftliches Nahverhältnis aufgrund wiederkehrender Beauftragung.



Allgemeines

Objektnummer	11823
Immobilientyp	Wohnung

Kosten

Kaufpreis	€ 480.000,-
Betriebskosten brutto	€ 304.99

Basisdaten

Wohnfläche	60m ²
Kellerfläche	2m ²
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Bad	1
WC	1
Alter	Neubau
Zustand	sehr gut
Verfügbar ab	sofort
Vertragsart	befristet

Ausstattung

Heizungsart	Zentralheizung
Boden	Parkettboden
Parken	Garage
Küche	ja
Lift	ja

Angaben zum Energieausweis

HWB (kwh/m ² /Jahr)	65.97
HWB Energieklasse	C

Lage

Verkehrsanbindung	33, 37, 38, 5, 40A, 40, 41, 42
Nähe	Währinger Straße