2-Zimmer-Eigentumswohnung im 6. Liftstock | 60 m² | Garage | 1090 Wien – nahe Liechtensteinpark

📍 1090 Wien, Nähe: Währinger Straße

€ 480.000,- Kaufpreis







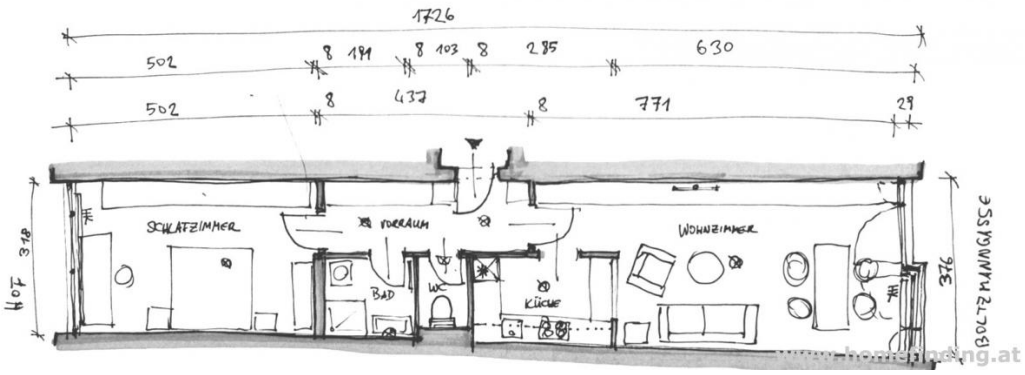








Pläne


1726
502
8
191
8
103
8
285
630
502
8
437
8
771
29
SCHLAFZIMMER
VORRAUM
BAD
WC
KÜCHE
WOHNZIMMER
318
404
376

Zur Immobilie

Helle 2-Zimmer-Eigentumswohnung mit Lift und Garage im 9. Bezirk

Diese helle und gut geschnittene 2-Zimmer-Eigentumswohnung mit ca. 60 m² befindet sich im 6. Liftstock eines gepflegten Hauses in zentraler Lage des 9. Wiener Gemeindebezirks (Alsergrund). Die Wohnung liegt ruhig in einer Sackgasse und ist zugleich nur wenige Gehminuten von der Währinger Straße und dem Liechtensteinpark entfernt.

OBJEKT + RAUMAUFTEILUNG
Besonders angenehm ist das geräumige Wohn-Esszimmer mit Nachmittagssonne. Das hofseitige Schlafzimmer bietet Ruhe und Privatsphäre. Die Wohnung verfügt außerdem über ein zentrales Vorzimmer, eine halb offene Küche, ein Bad mit Dusche sowie ein separates WC.

RAUMAUFTEILUNG:
• zentrales Vorzimmer
• geräumiges Wohn-Esszimmer mit Nachmittagssonne
• halb offene Küche
• Schlafzimmer - hofseitig und ruhig
• Bad (Dusche)
• separates WC

->Wohnung virtuell besichtigen: https://youtu.be/cZfuq7jCKCw

AUSSTATTUNG + HIGHLIGHTS
• Parkett- und Fliesenböden
• Küche
• Kellerabteil
• Außenbeschattung
• Fahrradraum
• hofseitiges Schlafzimmer
• Nachmittagssonne im Wohnzimmer
• zentrales Vorzimmer
• Garagenplatz Nr 11 kostet zusätzlich € 28.000,00

MONATLICHE KOSTEN + RÜCKLAGE + SANIERUNGEN:
• BK: € 192,10
• Instandhaltung: € 112,89
• Warmwasser: ca € 57,29
• Heizung: ca € 140,39
• gesamt: € 502,67
• Rücklage ca. € 26.245,00 (Stand 30.09.2025)
• Sanierungen: Für 2026 sind keine großen Instandhaltungs- oder Wartungsarbeiten geplant.

LAGE
Die zentrale Lage verbindet urbanes Wohnen mit hoher Lebensqualität: Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkte, Restaurants und der Liechtensteinpark befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Zahlreiche Straßenbahn- und Buslinien bieten eine gute Verbindung in die inneren Bezirke und zum Stadtzentrum.

Straßenbahn: 33, 37, 38, 5, 40, 41, 42
Bus: 40A

KONDITIONEN + RECHTLICHES + NEBENKOSTEN
• Wohnung: € 480.000,00
• Garage: € 28.000,00
• Gesamtkaufpreis: € 508.000,00 (VB)
• 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
Provision	€ 3%

Basisdaten

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

Ausstattung

Heizungsart	Zentralheizung
Boden	Parkettboden
Parken	Garage
Küche	ja
Lift	ja

Angaben zum Energieausweis

HWB (kwh/m^2/Jahr)	65.97
HWB Energieklasse	C
f_{GEE}	1.52

Lage

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