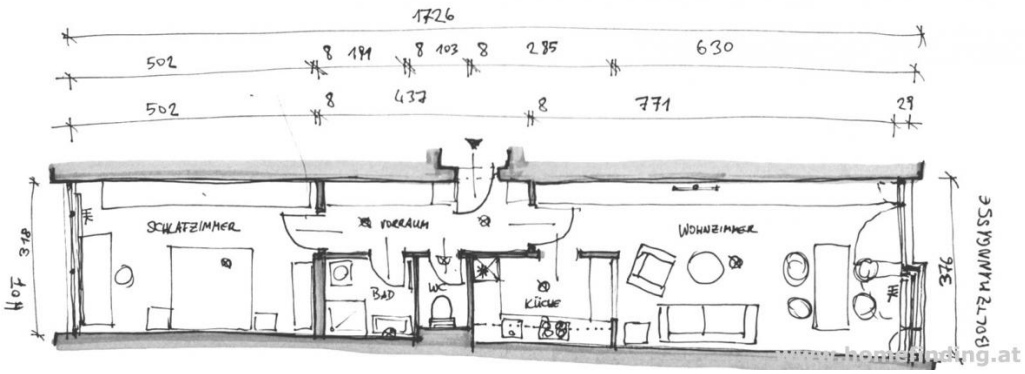
helle Stadtwohnung: 2 Zimmer, 6.Liftstock, Garage - nahe Liechtensteinpark

📍 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
WOHNZIMMER
BAD
WC
KÜCHE
318
404
376
BALKON
homefinding.at

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
Der Kaufpreis für den Garagenplatz (Nr 11) beträgt
Euro 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