



#0001007605

STYLISCH WOHNEN ZWISCHEN MÜHLWASSER UND SMZ-OST

1220 Wien



Kaufpreis: 324.000,00 €

Wohnfläche: 82,48 m²

Zimmer: 3

IHR BETREUER



Alexander Jaksch

Immobilienmakler

Raiffeisen Immobilien Vermittlung

alexander.jaksch@riv.at

+43 664 60 517 517 27





BESCHREIBUNG

Willkommen in dieser außergewöhnlichen Wohnung im Stil von Arch. DI Helmut Wimmer. Die Wohnung besticht durch ihre offene, helle Südausrichtung und befindet sich im 4. Liftstock. Durchgehende bodentiefe Verglasung mit integrierten Glasschiebetüren bringen viel natürliches Licht herein, jeder Wohnraum bietet Zugang zu einem Putzbalkon.

Die 82m² Wohnfläche verteilt sich auf 3 großzügige Zimmer und sind diese zentral angelegt. Ein Vorraum verbindet die Küche, das Badezimmer, das Wohnzimmer und beide Schlafzimmer. Diese Wohnung bietet die ideale Mischung aus außergewöhnlicher Architektur und flexibler Raumgestaltung.

Aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer ersuchen wir um Verständnis, dass nur schriftliche Anfragen mit vollständigem Namen, Adresse, E-Mail und Telefonnummer bearbeitet werden können!



AUSSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

EIGENSCHAFTEN



| | |
|-----------------|------------------------------|
| Objektkategorie | Wohnung |
| Nutzung | Wohnen |
| Vermarktungsart | Kauf |
| Eigentumsform | Wohnungseigentum |
| Baujahr | 1997 |
| Baustatus | Abgeschlossen |
| Heizung | Zentralheizung: Fernwärme |

FLÄCHEN

| | |
|--------------|-----------------------|
| Wohnfläche | ca. 82 m ² |
| Nutzfläche | ca. 82 m ² |
| Gesamtfläche | ca. 82 m ² |
| Balkonfläche | ca. 6 m ² |

ENERGIEAUSWEIS

Vorhanden

| | |
|----------------------------------|---|
| Ausstellungsdatum | 14.01.2019 |
| Gültig bis | 13.01.2029 |
| HWB-Wert (KWh/m ² /a) | 42,02 |
| HWB Klasse |  B |
| fGEE Wert | 1,22 |
| fGEE Klasse |  C |

AUFTEILUNG

| | |
|--------------------|---|
| Gesamtzimmeranzahl | 3 |
| Bäder | 1 |
| Toiletten | 1 |
| Schlafzimmer | 2 |
| Balkone | 1 |

Die Wohnhausanlage wurde durch den Architekten DI Helmut Wimmer in architektonischer Einzigartigkeit entworfen. Der Stil steht für Strukturen in denen sich das Leben dynamisch entwickeln kann. Die Wohnung bietet ein Konzept aus teilweise verschiebbaren Wänden. Eine bezugsfertige Ausstattung wird geboten und beinhaltet eine funktionelle Einbauküche inkl. Geräte (Kühlschrank, Geschirrspüler, Herd- u. Backrohr).



MERKMALE

| | | | |
|----------------------|-----------------------------------|---------------------|-------------------|
| Sonderausstattung | Barrierefrei, Fahrstuhl / Lift | Fußboden | Parkett, Linoleum |
| Möblierung | Unmöbliert | Keller | Kellerabteil |
| Sanitäreinrichtungen | Duschkabine | Kücheneinrichtungen | Küche/Einbauküche |
| Lage | Süd-Osten | Alterskategorie | Neubau |



KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN

BASISKOSTEN

| | |
|-----------|-------------------------|
| Kaufpreis | 324.000,00 € inkl. USt. |
|-----------|-------------------------|

LAUFENDE KOSTEN

| | |
|---------------------|-------------------------|
| Betriebskosten | 184,90 € inkl. 10% USt. |
| Reparaturrücklage | 110,49 € inkl. USt. |
| Betriebskosten Lift | 25,18 € inkl. 10% USt. |
| Sonstige Kosten | 1,00 € inkl. USt. |

GESAMTKOSTEN

| | |
|-------------------|-------------------------|
| Monatliche Kosten | 321,57 € inkl. USt. |
| Gesamtkaufpreis | 324.000,00 € inkl. USt. |
| Kaufprovision | 3% zzgl. 20% USt. |

NEBENKOSTEN

| | |
|---------------------|-------------------|
| Vertragserrichtung | nach Vereinbarung |
| Grunderwerbsteuer | 3,5% |
| Grundbucheintragung | 1,1% |

FINANZIELLE INFORMATIONEN

| | |
|----------------------------|-------------|
| Stand Reparaturrücklage | 96.268,00 € |
| Reparaturrücklage Stichtag | 31.12.2022 |



LAGE UND UMGEBUNG

Die Lage der Wohnung bietet die Nähe zum Grünviertel des Waldspielplatz Bertl Schulz - Hammerfestweg und liegt zwischen MÜHLWASSER und SMZ-OST.

Wesentliche Einkaufsgelegenheiten des täglichen Bedarfs befinden in unmittelbarer Nähe. Umliegend sind mehrere Schulen und Bildungseinrichtungen angesiedelt.

Die gute Anbindung ist gewährt über folgende öffentliche Verkehrsmittel:

Straßenbahn: 25

Bus: 92A, 93A

U-Bahn: U2 Station Donauspital (ca. 1KM fußläufig)

Nächstgelegene Hauptanbindung des Individualverkehrs erfolgt über die Erzherzog Karl Straße.

INFRASTRUKTUR

Bildung

- < 500m: Kindergarten Kinderliebe
- < 500m: Kindergarten
- < 500m: Kindergarten
- < 500m: Volksschule
- < 500m: KiWo
- < 500m: Neue Mittelschule
- < 500m: Kindergarten
- < 500m: Kinder in Wien-Hortgruppe
- < 1km: Volksschule

Gesundheit

- < 500m: Langobarden-Apotheke

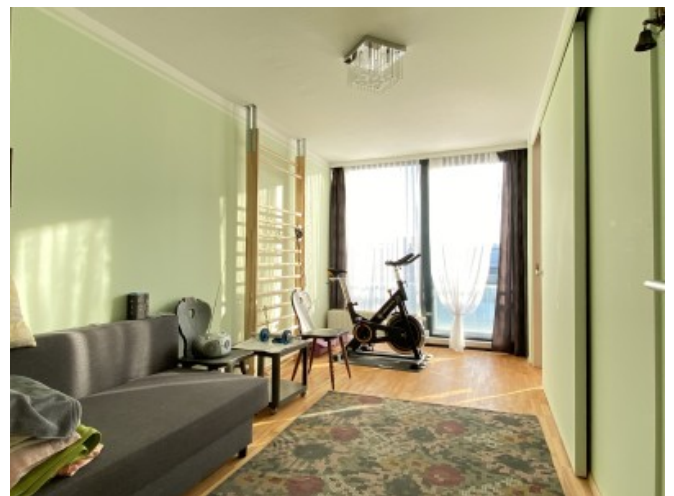
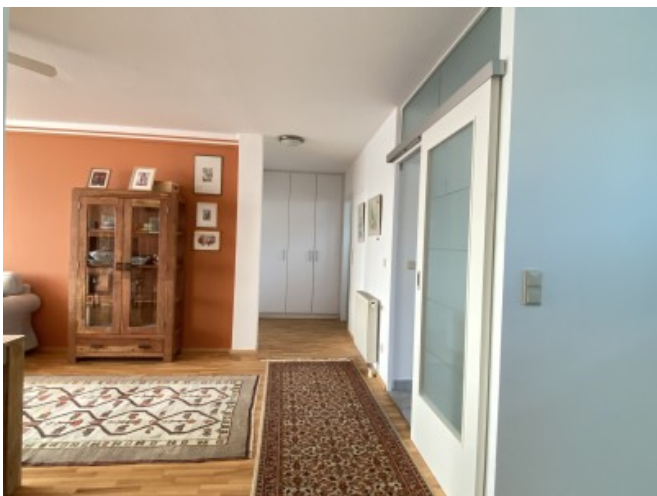
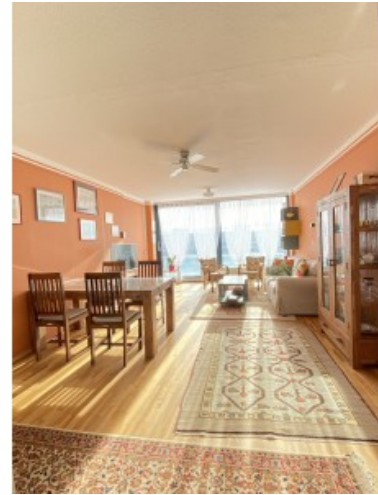
Einkauf

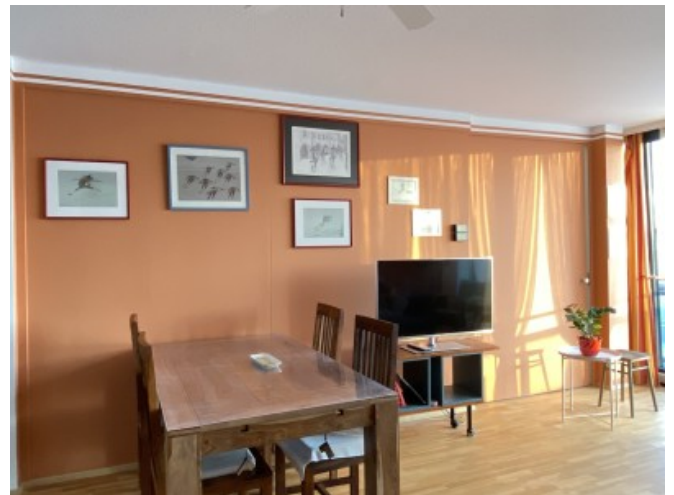
- < 1km: BILLA

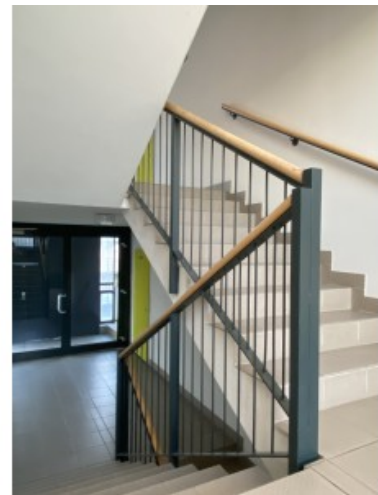
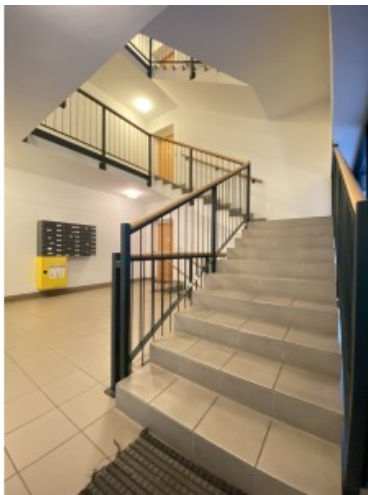
SPAR



GALERIE







LINKS UND DOWNLOADS





[Detailinformationen](#)

[Grundriss](#)

[Grundriss](#)

[RIV Formular-Finanzierungsanfrage](#)

