

**Perfekt für WG oder kleine Familie mit extra Küche in  
Ruhelage - Nähe Schlingermarkt**



Vorzimmer KI generiert

**Objektnummer: 6451/164**

**Eine Immobilie von WVV Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |   |
|--------------------------------------|---|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung                                 |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                              |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 1210 Wien                               |
| <b>Baujahr:</b>                      | 1966                                    |
| <b>Zustand:</b>                      | Teil_vollrenovierungsbed                |
| <b>Möbliert:</b>                     | Voll                                    |
| <b>Alter:</b>                        | Neubau                                  |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 75,00 m <sup>2</sup>                    |
| <b>Zimmer:</b>                       | 2                                       |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                                       |
| <b>WC:</b>                           | 1                                       |
| <b>Keller:</b>                       | 5,00 m <sup>2</sup>                     |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | <b>C</b> 84,80 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | <b>D</b> 2,24                           |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 239.000,00 €                            |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 185,32 €                                |
| <b>USt.:</b>                         | 20,45 €                                 |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |   |

8.604,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Kristian ZIMMERMANN**

WV Immobilien GmbH  
Tuchlauben 11/2/13-14

A-1010 Wien

T +43 1 5332619 0  
H +43 664 5308432  
F +43 1 5353955

Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.



termin zur

WV Immobilien GmbH



















## Objektbeschreibung

**Im 2. Stock eines aus dem Baujahr 1966 errichteten Neubauwohnhauses, in unmittelbarer Nähe zum beliebten Schlingermarkt befindet sich diese renovierungsbedürftige Wohnung in ruhiger Lage. Das Mehrparteienhaus präsentiert sich insgesamt in einem gepflegten Zustand. Mit einer Wohnfläche von rund 75 m<sup>2</sup> verfügt die Wohnung über einen großzügigen Vorraum, Bad, gesonderte Toilette, Wohnzimmer, Schlafzimmer, Abstellraum sowie eine separate Küche, aus welcher man bei Integrierung der Küche in das Wohnzimmer ebenfalls ein weiteres Zimmer machen könnte. Der hintere Teil des Vorraums eignet sich ideal zur Einrichtung eines Home-Office-Arbeitsplatzes. Ein eigenes großes Kellerabteil bietet zusätzlichen Stau- und Werkraum.**

**Die Wohnung eignet sich ideal für Singles, Paare oder Anleger, die auf der Suche nach einer charmanten und praktisch geschnittenen Immobilie sind. Die zentrale Lage ermöglicht es den Bewohnern, sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs bequem zu erreichen.**

Insgesamt präsentiert sich diese Wohnung mit den besten Vorzügen als sehr attraktive Immobilie, die sowohl als Eigenheim als auch als Investitionsobjekt interessant sein könnte.

**Aufgrund des renovierungsbedürftigen Zustands bietet sich den neuen Eigentümern die Möglichkeit die Räume nach den eigenen Vorstellungen aufzuwerten und zu gestalten.**

Die monatliche Vorschreibung beträgt:

Betriebskosten EUR 224,98 inkl. Reparaturrücklage EUR 113,00 und Umsatzsteuer: **EUR 337,98**

Heizkosten- und Warmwasserkosten werden separat nach Verbrauch verrechnet

Die Reparaturfondsrücklage beträgt derzeit per 31.12.2024: **+ EUR 268.913,84**

## Hard Facts:

- perfekte Infrastruktur – alles zu Fuß erreichbar
- Ruhelage
- Bad und separate Toilette
- Gegensprechanlage
- Aufzug
- Kellerabteil
- Fahrradraum
- sehr gute Verkehrsanbindung
- sehr gutes Entwicklungspotential
- für Anleger ist diese Wohnung optimal zur WG-Vermietung geeignet

Gebührenbefreiung beim Immobilienkauf ab 01.04.2024:

Das Gesetz sieht ua die Gebührenbefreiung bei der **Eintragung zum Erwerb eines Eigentums** oder Baurechts (Tarifpost 9 lit. b Zif. 1, 2 und 3) an einer Liegenschaft, das der Befriedigung eines dringenden Wohnbedürfnisses des Erwerbers dient (siehe Abs. 2 Zif. 3), bis zu einer Bemessungsgrundlage von EUR 500.000,00 (Abs. 4), sowie bei der **Eintragung von Pfandrechten** (Tarifpost 9 lit. b Zif. 4, 5 und 6) zur Besicherung von Krediten, die zum

Erwerb oder Sanierung einer solchen Liegenschaft samt Gebäuden aufgenommen werden, vor.

Das dringende Wohnbedürfnis ist durch eine entsprechende Hauptwohnsitzmeldung nachzuweisen. Dieser Nachweis ist entweder gleichzeitig mit dem Grundbuchs Antrag, wenn die Wohnstätte bereits bezogen wurde, ansonsten innerhalb von 3 Monaten ab Übergabe bzw. Fertigstellung, längstens aber innerhalb von 5 Jahren nach der Grundbucheintragung einzureichen.

Die Regelungen treten mit 01.04.2024 in Kraft und gelten konkret für Immobilienkäufe nach dem 31.03.2024. Vererbte oder geschenkte Liegenschaften sind nicht von der Gebührenbefreiung umfasst. Die Maßnahme wird auf 2 Jahre befristet – sie gilt demnach bis 30.06.2026.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <1.000m  
Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap