

Breitensee - tolle Lage - 2 Zimmer + 2 Loggien im Dachgeschoss



Wohnhausanlage

Objektnummer: 960/71042
Eine Immobilie von s REAL

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1140 Wien
Baujahr:	1974
Zustand:	Modernisiert
Möbliert:	Voll
Nutzfläche:	75,00 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	B 36,50 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,35
Kaufpreis:	314.000,00 €
Betriebskosten:	122,53 €
USt.:	15,51 €
Provisionsangabe:	

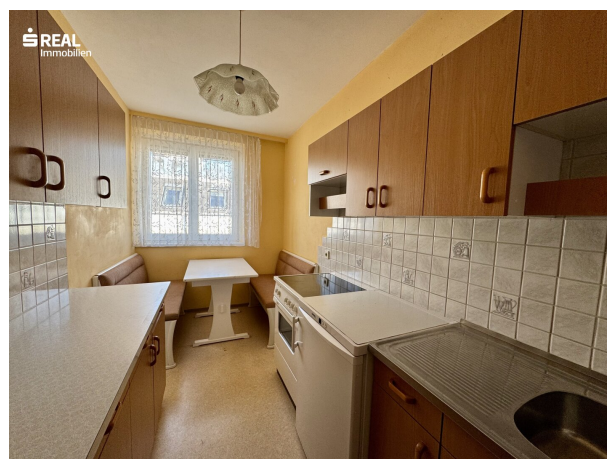
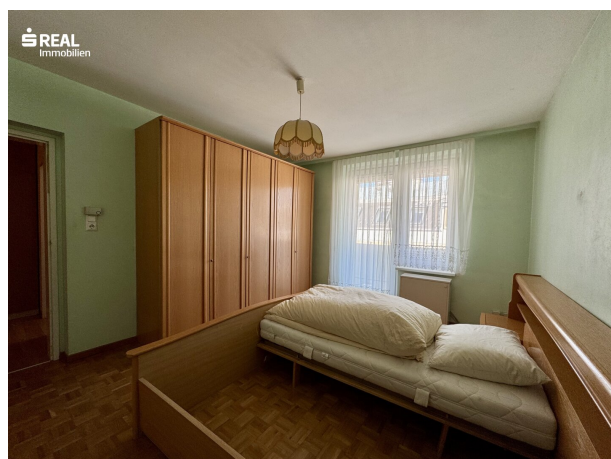
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

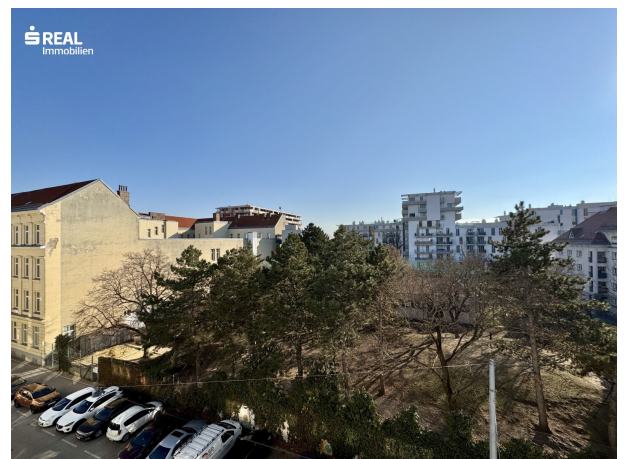
Ihr Ansprechpartner



Gabriela Mitritsch

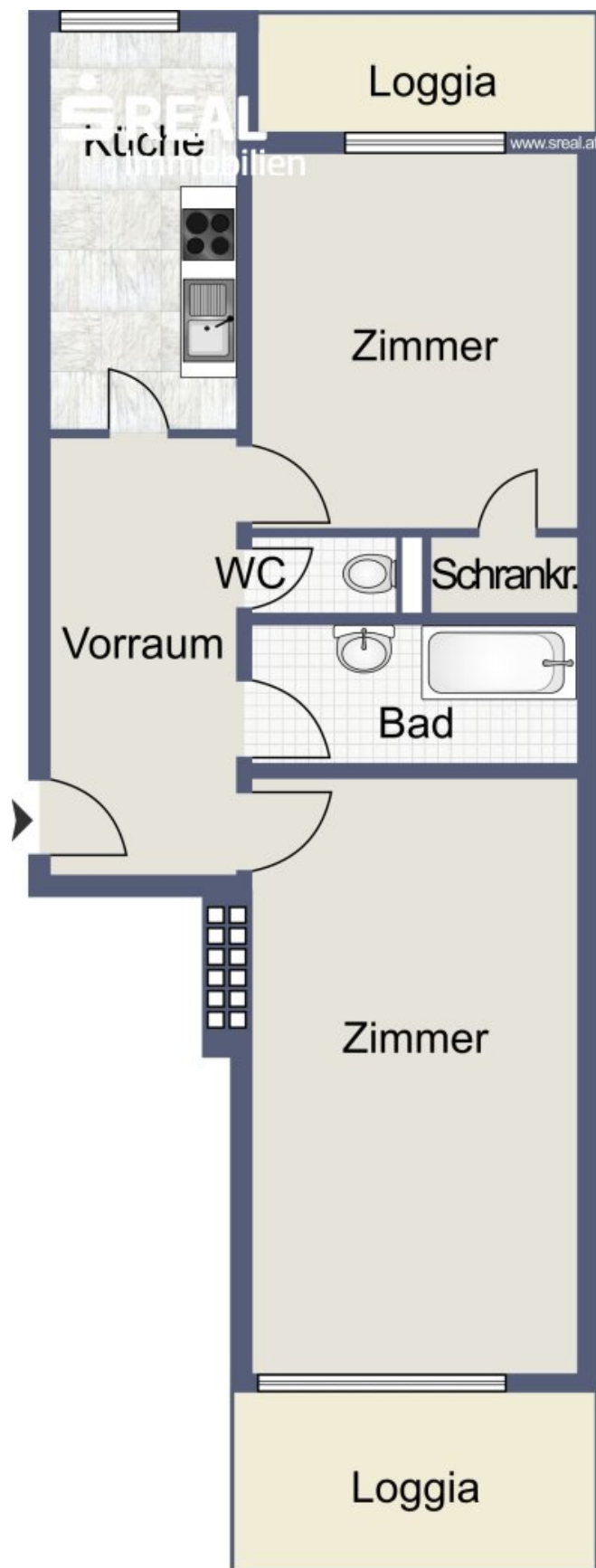
Region Wien & NÖ Ost
Landstraßer Hauptstraße 60
1030 Wien



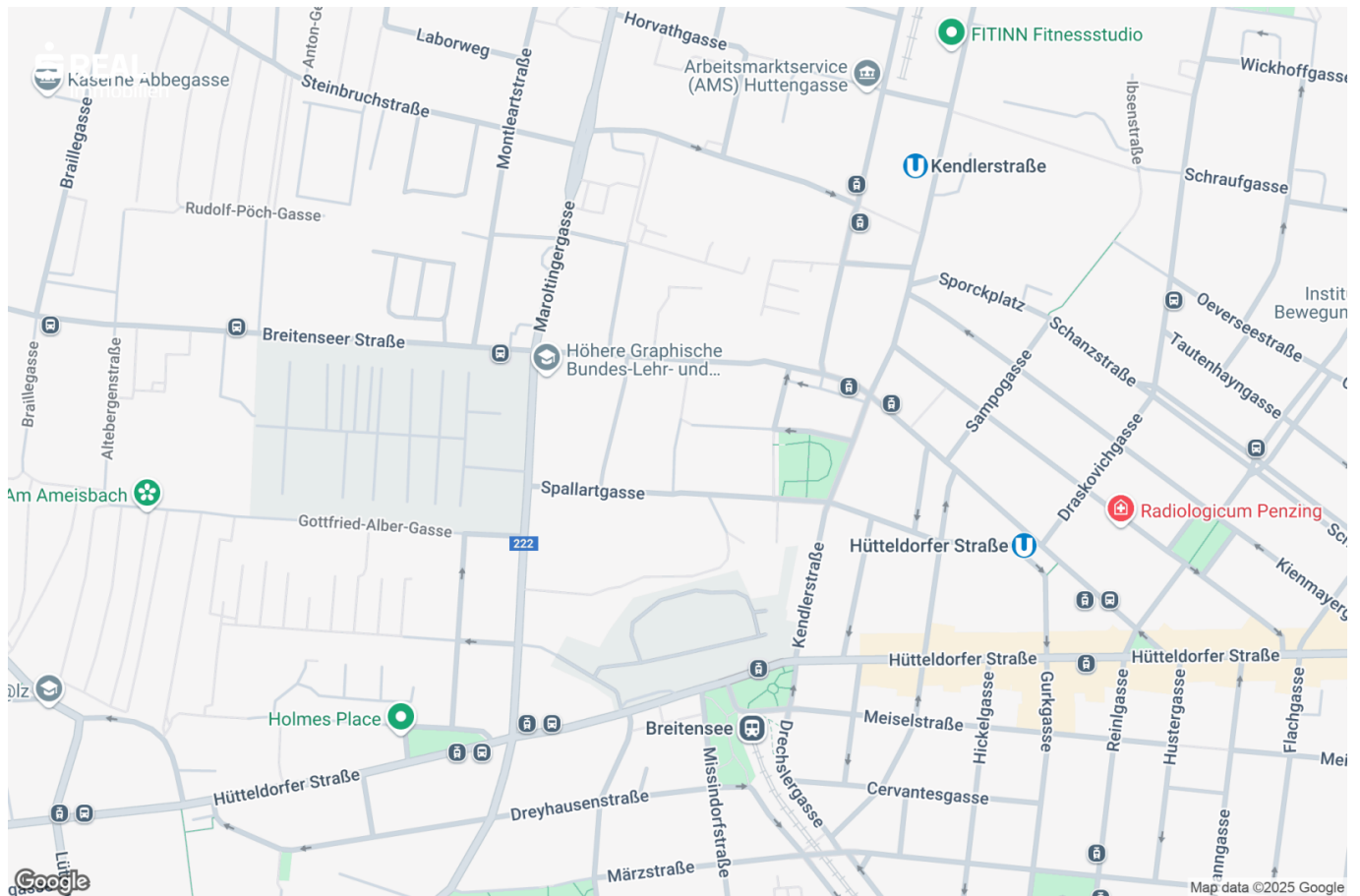








Skizze 5. Stock



Objektbeschreibung

Die ca. 1974 errichtete und bereits thermisch sanierte Wohnhausanlage befindet sich in ruhiger Lage in unmittelbarer Nähe zum Laurentiusplatz.

Im 5. und letzten Stockwerk gelegen verfügt die Wohnung über eine Gesamtnutzfläche von ca. 75 m², aufgeteilt in Vorraum, Wohnzimmer mit Ausgang zur verglasten 6,60 m² Loggia, Schlafzimmer mit kleinem Schrankraum und Ausgang auf die ca. 4,50 m² Loggia Richtung Innenhof, Küche, bereits modernisiertes Badezimmer mit barrierefreier Dusche und separate Toilette.

Die Ausstattung ist nicht mehr ganz modern, jedoch sind 3-fach Isolierglasfenster und auch eine Sicherheitstüre eingebaut, die Parkettböden kann man sicher ohne großen Aufwand auf Vordermann bringen, das Badezimmer ist wie bereits erwähnt schon modernisiert.

Die verglaste Süd/West Loggia ist auf Grund der Größe auch bei schlechtem Wetter gut nutzbar, im Sommer kann man das Fenster, bzw. ein Schiebeelement öffnen und genießt einen luftigen Ausblick.

Beheizt wird derzeit mit Elektro Nachtspeicheröfen - das Haus/die Wohnung ist aber so gut gedämmt, dass die Kosten relativ gering sind - vielleicht wären Infrarot Heizkörper, zumindest teilweise eine gute und kostengünstige Alternative, zudem haben einige Wohnungseigentümer einen Pelletsofen als Zusatzheizung - ein Kamin ist vorhanden ! Die Jahresabrechnung Heizung 2023/2024 ergab einen Verbrauch von 2.241 kWh (Jahres-Gesamtkosten Nachtstrom € 840,00).

Die monatlichen Betriebskosten werden mit € 241,48 vorgeschrieben und beinhalten BK, Rücklage, Verwaltungshonorar und USt - die damalige thermische Sanierung wurde aus der angesparten Rücklage und mit Einmalzahlungen der Eigentümer finanziert.

Das Haus ist in tadellosem Zustand, Reparaturen sind in nächster Zeit nicht notwendig und es wurde per 31.12.2024 eine Reparaturreserve von ca. € 74.000,00 angespart. Ein trockenes Kellerabteil ist der Wohnung zugeordnet, allen Eigentümern stehen div. Abstellräume und eine Waschküche samt Trockenraum zur Verfügung, für die Anmietung eines Parkplatzes im Innenhof gibt es eine Warteliste.

Die Lage ist sensationell - ruhig und auch ein wenig grün, in 6 Gehminuten erreicht man sowohl die U3 Station Hütteldorferstraße oder auch die U3 Station Kendlerstraße, zwei Mal um's Eck und man ist am Laurentiusplatz, hier fährt die Straßenbahnlinie 10 und 49, alle Geschäfte des täglichen Bedarfs, Ärzte, Apotheke, Restaurants, Kaffeehäuser, Parks und Grünflächen befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Hier geht's zum 360°

Rundgang: <https://app.immoviewer.com/portal/tour/3107782?accessKey=67b8>

Viele weitere Rundgänge, so wie alle neuen s REAL Immobilienangebote finden Sie auf www.sreal.at

Wir sind auch Ansprechpartner für Finanzierungen - fragen Sie danach !!!

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap





Österreichs beste Makler/innen

Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.