

## 3 Zimmer Wohnung



Hausansicht

**Objektnummer: 960/71548**  
**Eine Immobilie von s REAL**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1050 Wien
<b>Baujahr:</b>	1950
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Wohnfläche:</b>	71,38 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 36,48 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,21
<b>Kaufpreis:</b>	339.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	154,64 €
<b>USt.:</b>	16,61 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



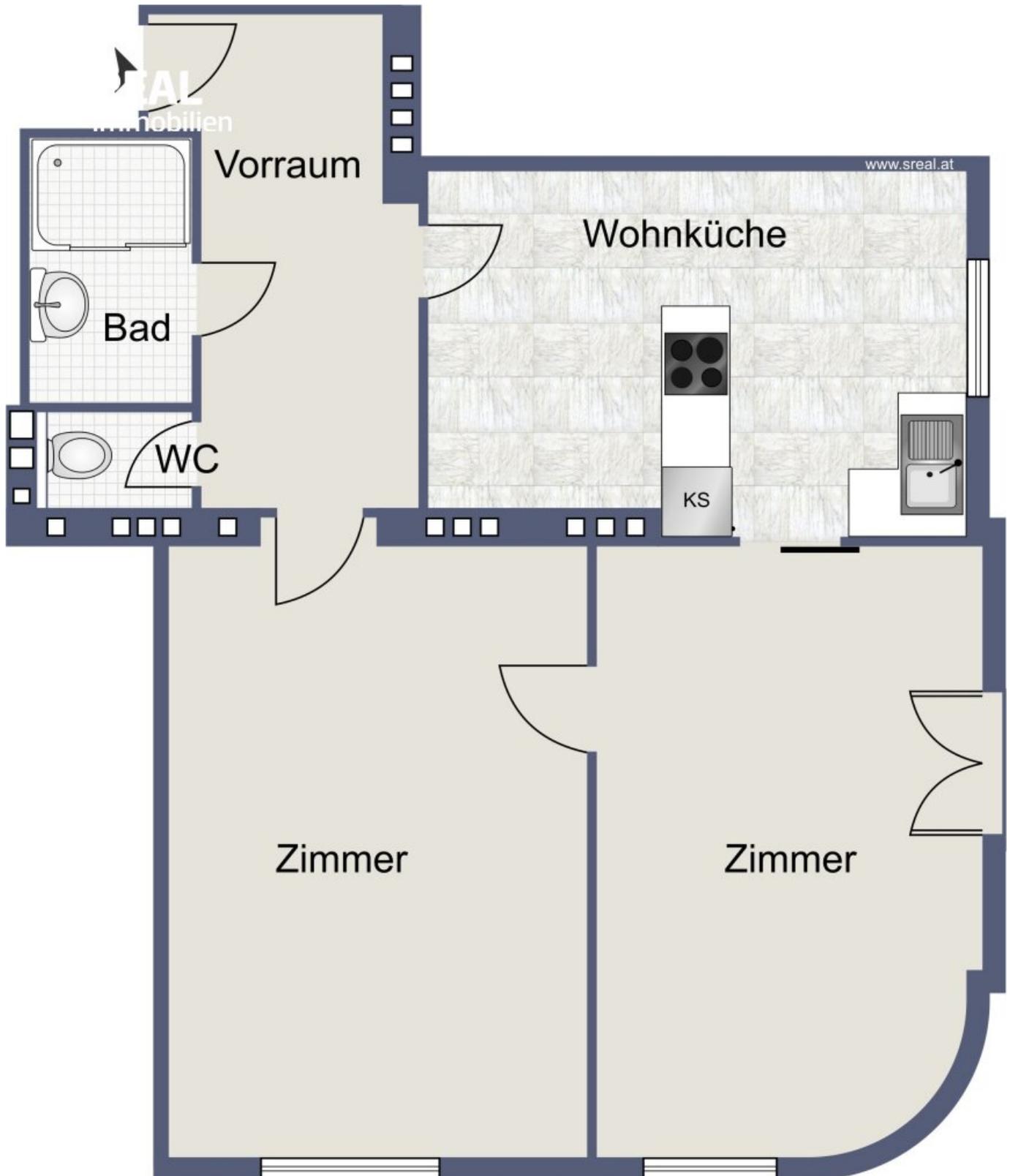
### Gabriela Mitritsch

Region Wien & NÖ Ost  
Landstraßer Hauptstraße 60  
1030 Wien

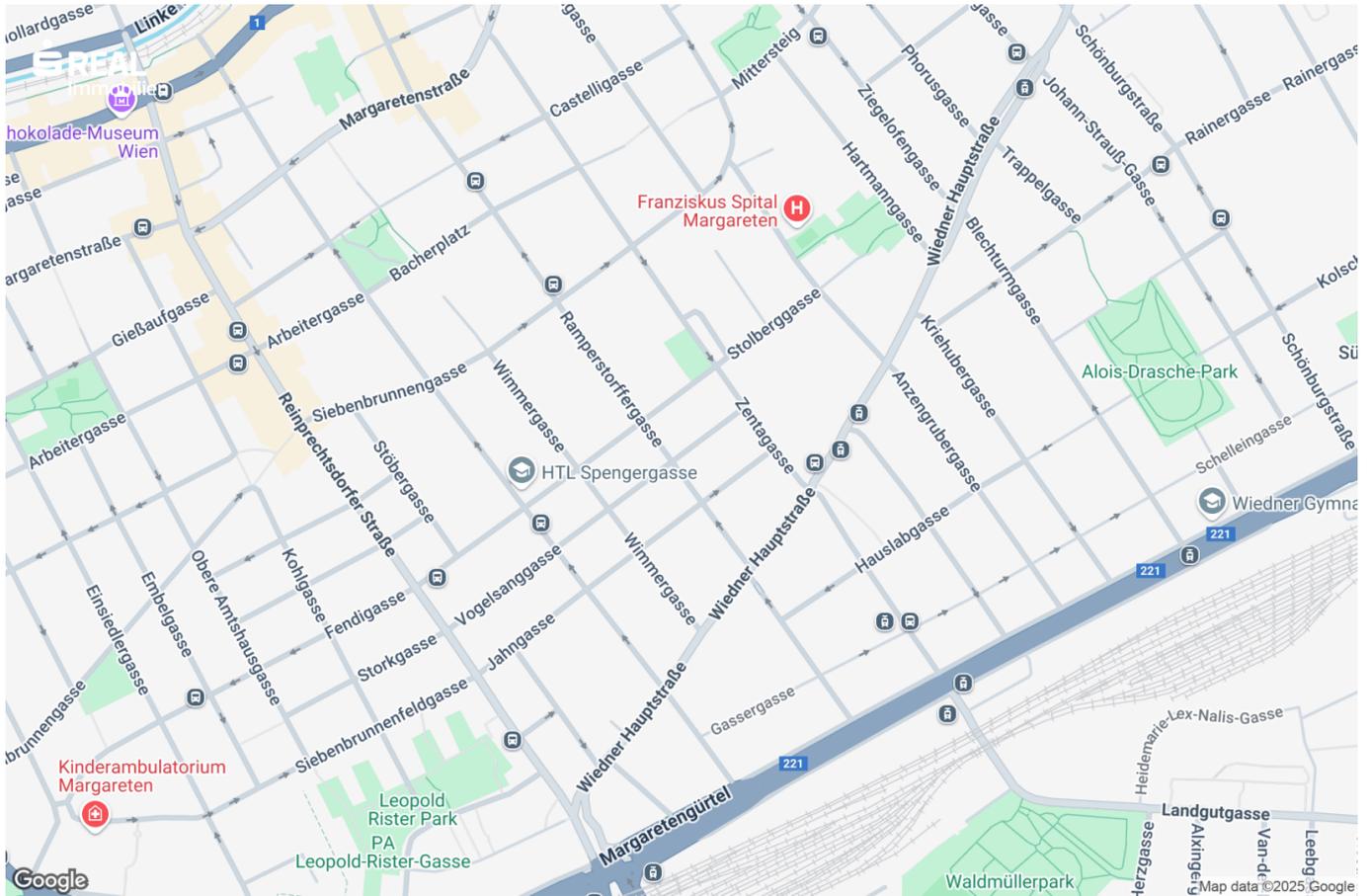








Skizze Wohnung



## Objektbeschreibung

Diese sehr hübsche, moderne Wohnung befindet sich in einem in den 50er Jahren wiederaufgebauten Wohnhaus in recht guter Lage Nähe der Wiedner Hauptstraße/Stolberggasse.

Die Wohnung wurde erst 2018 komplett renoviert und verfügt über einen Vorraum, eine Wohnküche mit toller EWE-Küche mit Siemens Geräten und Kochinsel - durch eine Schiebetüre gelangt man ins Wohnzimmer mit großem französischen Fenster, Schlafzimmer, Badezimmer mit Dusche und separate Toilette.

Durch die großen Fensterfronten und Südlage ist die Wohnung wunderbar hell und sonnig, ausgestattet mit schönen Parkettböden, 2-fach Holz - Isolierglasfenster mit Außenrollos, einer Sicherheitstüre und der wunderschönen Küche - hier kann man sich wirklich rundum wohlfühlen!

Beheizt wird die Wohnung mittels Gasetagenheizung (auch die Therme ist neu).

Das Wohnhaus wurde bereits thermisch saniert, mit den Betriebskosten werden monatlich insgesamt € 88,81 an Darlehen für die Sanierung rückbezahlt (Darlehen 1 € 53,83 bis Juni 2026, Darlehen 2 € 34,98 bis Mai 2028). Größere Reparaturen sind nicht geplant, die angesparte Rücklage beläuft sich auf € 50.000,00 per Ende 2024.

10 Gehminuten und man erreicht die Schnellbahn/Badnerbahn, zahlreiche Bus und Straßenbahnlinien sind fußläufig erreichbar, Einkaufsmöglichkeiten, Lokale und ein netter Park befindet sich direkt vor der Haustüre.

### **FRAGEN SIE AUCH NACH EINER FINANZIERUNG!**

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m



Universität <500m  
Höhere Schule <1.000m

**Nahversorgung**

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

**Sonstige**

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

**Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <3.000m

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.