

**AUFGEPASST! | Helle 2-Zimmer Wohnung im 5. Stock |  
Top Lage beim Augarten/Gaußplatz**



**Objektnummer: 37780**

**Eine Immobilie von Wohnkonzept Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Jägerstraße 3
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1200 Wien
Baujahr:	1961
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	64,52 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	64,52 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche:	64,52 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	B 32,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,89
Kaufpreis:	295.000,00 €
Betriebskosten:	124,18 €
USt.:	12,42 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**DI Constantin Mayer**

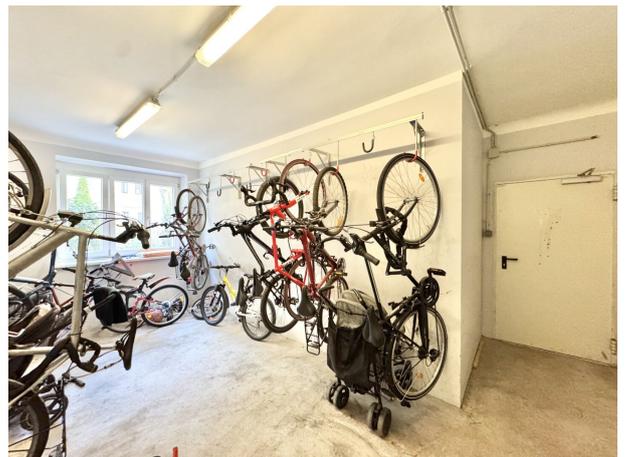
lage eins GmbH







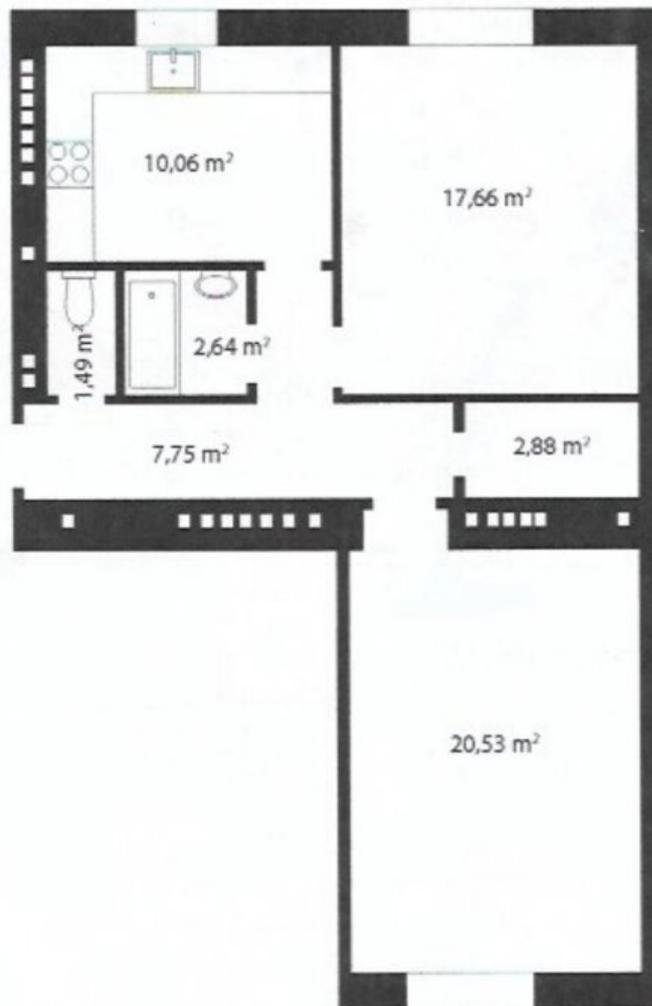








Plan



Jägerstraße 3 Top 20  
1100 Wien.

## Objektbeschreibung

### AB 1. JULI BEZIEHBAR! TOP LAGE BEIM AUGARTEN!

Unmittelbar beim Gaußplatz, gelangt diese **helle 2-Zimmer Wohnung** im **5. Liftstock** (Halbstock) in einer gepflegten Wohnhausanlage zum Verkauf.

Die **Wohnfläche** erstreckt sich auf ca. **64m<sup>2</sup>** und bietet einen **perfekten Grundriss** für einen Single- oder Pärchenhaushalt.

Alle Zimmer sind vom Vorraum aus **zentral** begehbar. Die **Küche** mit Essbereich und das daneben liegende **Schlafzimmer** sind ruhig in den **begrüntem Innenhof** ausgerichtet. Im gegenüberliegenden, großzügigen **Wohnzimmer** gibt es ausreichend Platz für eine Wohnlandschaft und bietet einen schönen **Blick in die Baumkronen** an der Jägerstraße.

Das **Badezimmer** ist mit einer Badewanne ausgestattet. Die **Toilette** ist separat. Der Waschmaschinenanschluss befindet sich in der Küche.

Beheizt wird die Wohnung mittels Gaskonvektoren. Die Wohnräume sind mit einem **Parkettboden** ausgestattet, die Nassräume **verflies**.

Die Wohnung kann je nach Bedarf und mit wenigen Handgriffen zu einem **kleinen Juwel** beim Gaußplatz verzaubert werden!

Das **Wohnhaus** wurde vor ca. 10 Jahren **thermisch** saniert, derzeit stehen keine weiteren, großen Reparaturen an.

Die Wohnung ist bis Mitte/Ende Juni vermietet und kann **ab 1. Juli 2025** übergeben werden.

#### DATEN IM ÜBERBLICK:

- 5. Stock (mit Lift)
- Wohnfläche ca. 64 m<sup>2</sup>
- 2 Zimmer

- sep. Küche
- Badezimmer mit Wanne
- sep. WC
- Abstellraum
- Gaskonvektoren
- Kellerabteil
- Sehr gute Infrastruktur
- BEZIEHBAR AB spätestens 01.07.2025

## **KONDITIONEN**

**Kaufpreis:** € 295.000,00

**Provision:** 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Kaufvertragserrichtung: Der Kaufvertragserrichter kann nach Belieben gewählt werden

Grundbuchseintragung: 1,1% des Kaufpreises

Grunderwerbsteuer: 3,5% des Kaufpreises

## **Monatliche Kosten:**

Betriebskosten: € 180,11 inkl. Rep. Rücklage und USt.

Reparaturrücklage: € 42,56/Monat

Vorhandene Rücklagen: € 23.181,56

**Für weitere Fragen oder eine Besichtigung steht Ihnen Herr Dipl.-Ing. Constantin Mayer gerne unter [+43 676 660 78 29](tel:+436766607829) oder [cm@wohnkonzert.immo](mailto:cm@wohnkonzert.immo) zur Verfügung.**

*Der Käufer zahlt im Erfolgsfall an die Firma WOHNkonzept Immobilien GmbH eine Käufer-Maklerprovision in Höhe von 3% des Kaufpreises zzgl. 20% Ust. Die Provision errechnet sich aus dem beurkundeten Kaufpreis. Wir halten fest, dass Ihnen dieses Objekt erstmals durch unsere Tätigkeit als Immobilienmakler bekannt wurde. Falls Ihnen dieses Objekt bereits als verkauf- oder vermietbar bekannt ist, ersuchen wir innerhalb von 3 Werktagen um Ihre schriftliche Nachricht, ansonsten gilt die Provisionsregelung als vereinbart. Ausdrücklich vereinbart wird dieser Provisionsanspruch in gleicher Höhe auch für die in § 15 MaklerG vorgesehenen Fälle (Unterlassung eines notwendigen Rechtsaktes wider Treu und Glauben, Abschluss eines zweckgleichen Geschäftes, Abschluss mit einem Dritten aufgrund der Weitergabe der Abschlussmöglichkeit, Ausübung eines Vorkaufs-, Wiederkaufs- oder Eintrittsrechtes). Bei den Größen und Ertragsangaben handelt es sich um von Abgeber/in (Eigentümer/in bzw. Hausverwaltung) zur Verfügung gestellte Informationen. Die Angaben wurden von uns kontrolliert, eine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Letztstand müssen wir allerdings ausschließen. Es wird darauf hingewiesen, dass zwischen dem Abgeber und dem Immobilienmakler ein wirtschaftliches bzw. familiäres Nahverhältnis besteht und der Immobilienmakler auch für diesen tätig ist (Doppelmakler).*

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <100m

Apotheke <175m

Klinik <825m

Krankenhaus <1.475m

### **Kinder & Schulen**

Schule <100m

Kindergarten <25m

Universität <775m

Höhere Schule <450m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <275m

Bäckerei <75m

Einkaufszentrum <1.375m

**Sonstige**

Geldautomat <225m

Bank <225m

Post <400m

Polizei <625m

**Verkehr**

Bus <75m

U-Bahn <325m

Straßenbahn <75m

Bahnhof <400m

Autobahnanschluss <1.475m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap