

3 Zimmer-Altbauwohnung in 1150 Wien



Objektnummer: 949

Eine Immobilie von TERRA MISSION REAL ESTATE Ges.m.b.H

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1150 Wien
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Wohnfläche:	77,00 m ²
Heizwärmebedarf:	D 95,80 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	G 1,88
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Friedrich Kutschi

TERRA MISSION REAL ESTATE Ges.m.b.H
Tuchlauben 7A
1010 Wien

T +43 664 192 16 49

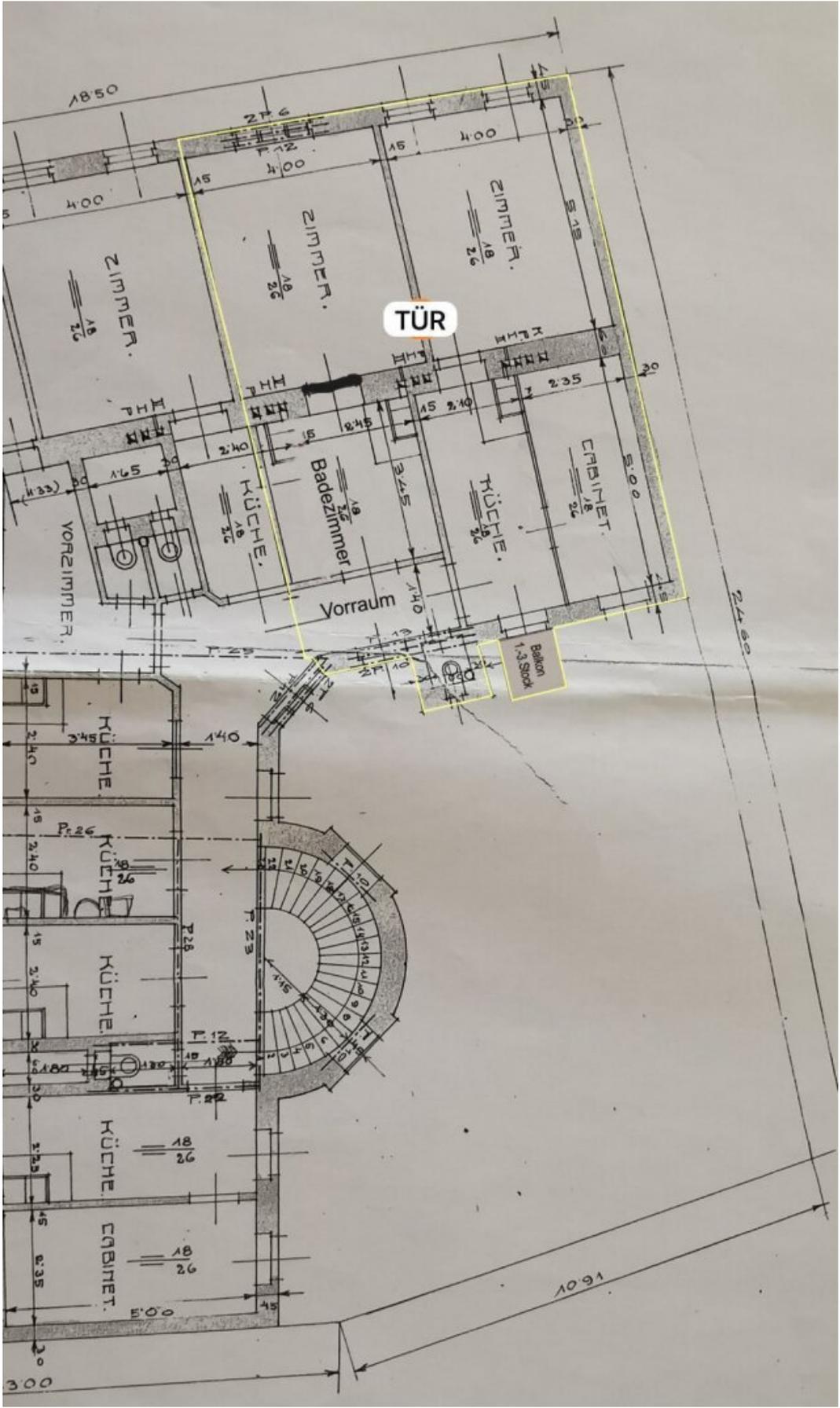
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

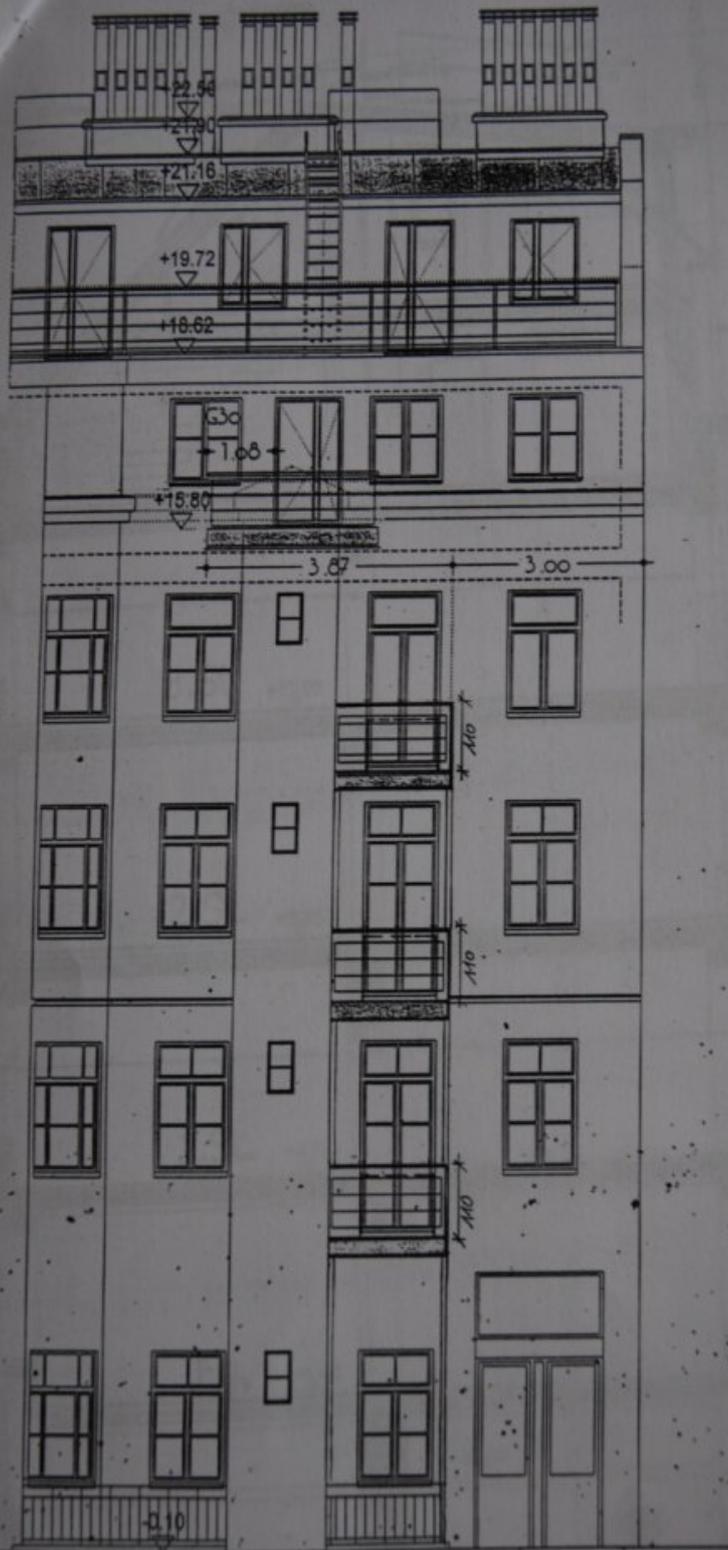












Die Fassadenlänge : $11,86 \text{ m} / 3 = 3,95 \text{ m} > 1,82 \text{ m}$ (Balkonbreite)

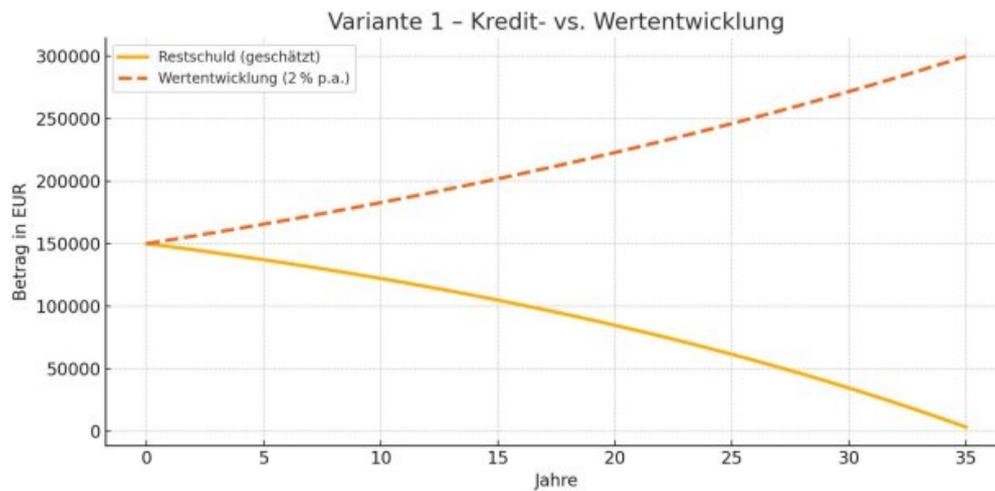
INNENHOF ANSICHT / TOLDGASSE

Finanzierungsbeispiele

Nachstehend finden Sie drei beispielhafte Finanzierungsvarianten für Wohnbaukredite mit einem Fixzinssatz von 2,99 % p.a. und einer Laufzeit von 35 Jahren. Diese Modelle sind zur Veranschaulichung gedacht und können je nach individueller Bonität und Situation variieren.

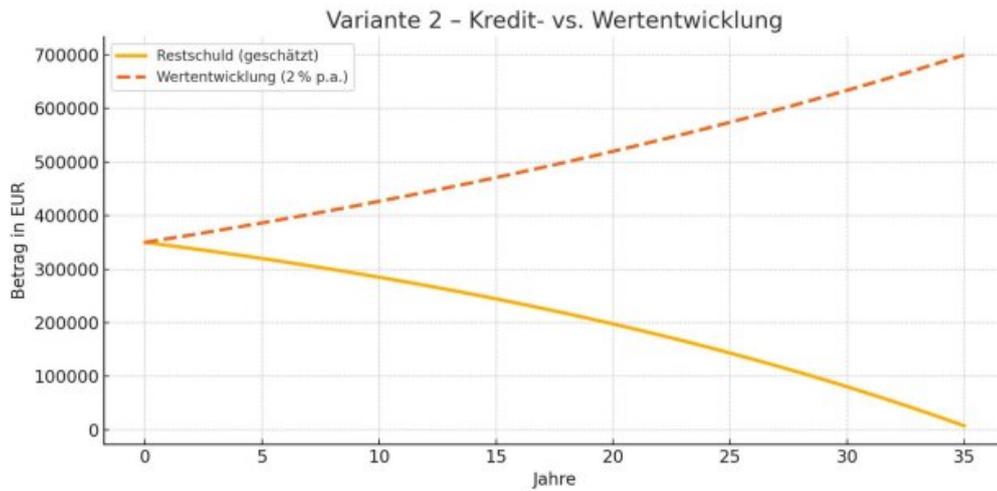
Variante 1:

- Kreditbetrag: EUR 150.000,00
- Laufzeit: 35 Jahre
- Fixzinssatz: 2,99% p.a.
- Monatliche Pauschalrate: EUR 576,44



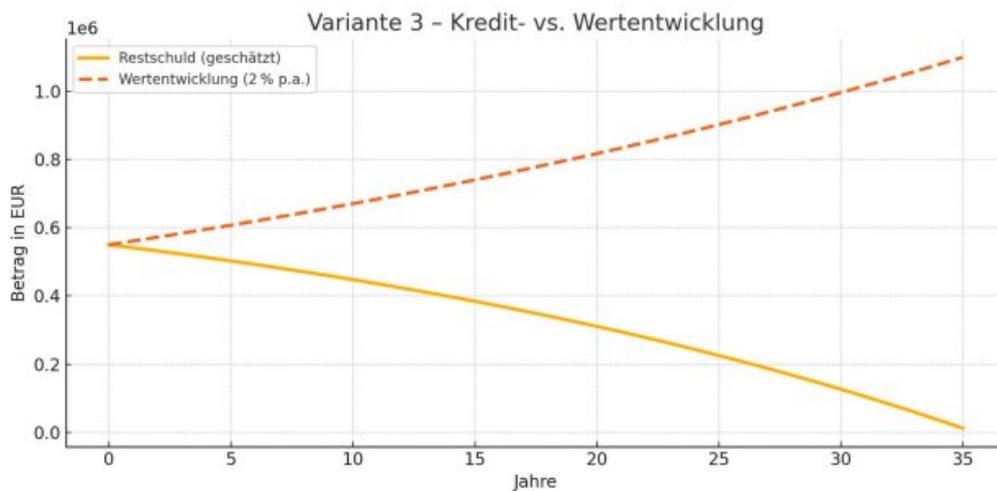
Variante 2:

- Kreditbetrag: EUR 350.000,00
- Laufzeit: 35 Jahre
- Fixzinssatz: 2,99% p.a.
- Monatliche Pauschalrate: EUR 1.345,02



Variante 3:

- Kreditbetrag: EUR 550.000,00
- Laufzeit: 35 Jahre
- Fixzinssatz: 2,99% p.a.
- Monatliche Pauschalrate: EUR 2.113,61



Hinweis: Diese Berechnungen sind unverbindliche Beispiele. Die endgültigen Konditionen richten sich nach den jeweiligen Bonitätskriterien und individuellen Rahmenbedingungen.

Objektbeschreibung

Helle, energiesparende Altbauwohnung mit optimalem Grundriss und Schallschutz-Zimmer

Diese charmante 3-Zimmer-Altbauwohnung mit ca. **77 m² Wohnfläche** und Balkon befindet sich im **2. Stock eines generalsanierten Hauses** in ruhiger Lage einer Seitengasse – und doch mitten im Geschehen: Zwischen den beiden U-Bahn-Stationen **U3 Johnstraße** und **Hütteldorfer Straße**, mit schneller Anbindung an die Innenstadt und in unmittelbarer Nähe zur Straßenbahn, der **Uni auf der Schmelz** sowie mehreren **Schrebergärten**.

Highlights der Wohnung

- **Helle Räume**, sehr gut geschnittener Grundriss, ideal für Familien, Paare, Musiker:innen oder WGs
- **Effizient & nachhaltig**: Internorm **Dreifachverglasung** und **moderne Wärmedämmung** für niedrige Energiekosten
- **Großzügiger Balkon** (4,46 m²) mit Blick in den Innenhof
- **Saniertes Altbauhaus** mit gepflegtem Stiegenhaus und aufgestocktem Dachgeschoss
- **Kellerabteil** und **Fahrradständer** im Innenhof inklusive

Besondere Ausstattung

? **Schallschutz-Zimmer (11,75 m²)**

Ein zusätzlicher Raum wurde als **gedämmter Raum-im-Raum** konzipiert – perfekt als Musikzimmer, Atelier, Kinderzimmer oder Werkstatt. Ein eingebautes Schallschutzfenster sorgt für zusätzliche Ruhe.

? Großzügiges Badezimmer & separates WC

Das **8,45 m² große Badezimmer** bietet neben einer Badewanne viel Platz für Regale oder eine Waschmaschine. WC und Bad sind getrennt.

Raumaufteilung

Vorraum

Küche

Zimmer 1

Zimmer 2

Schallschutz-Zimmer

Badezimmer

Balkon

Gesamtfläche

Zustand & Energieeffizienz

- **Generalsaniertes Gebäude** inkl. Fassade und thermischer Sanierung

- **Internorm-Fenster** (dreifach verglast) und Balkontür
- **Sehr gute Dämmwerte** – ideal für dauerhaft niedrige Heizkosten

Monatliche Kosten

Betriebskosten

Reparaturrücklage

Gesamt

? **Rücklagenstand per 01.01.2025:** € 52.689,80 (Haus-Instandhaltungsrücklage)

Mietverhältnis & Verkaufsabwicklung

Die Wohnung ist derzeit noch vermietet, die Mieterin wird aber **zeitnah ausziehen**, da ihre Tochter mit ihrem Freund zusammenzieht. Sie unterstützt den Verkaufsprozess freundlich und ist **kooperativ bei Besichtigungen**.

? **Lage-Vorteile**

- Ruhig gelegen, aber zentral
- Öffentliche Verkehrsmittel in Gehweite (U3 & Straßenbahn)
- Nähe zur Uni, Schulen und Grünflächen

Diese Wohnung verbindet den Charme des Altbaus mit moderner Energieeffizienz und einem besonderen Extra – dem schallgedämmten Zusatzraum. Perfekt für Menschen, die das Besondere suchen.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <2.000m

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 <500m

Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap