

## **Wohntraum am Schafberg – Lichtdurchflutete Wohnung mit Loggia**



Hauptfassade

**Objektnummer: 5333/5948**

**Eine Immobilie von IFIN Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                  |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Art:                          | Wohnung - Etage                  |
| Land:                         | Österreich                       |
| PLZ/Ort:                      | 1170 Wien                        |
| Baujahr:                      | 2000                             |
| Zustand:                      | Neuwertig                        |
| Alter:                        | Neubau                           |
| Wohnfläche:                   | 72,05 m <sup>2</sup>             |
| Nutzfläche:                   | 86,52 m <sup>2</sup>             |
| Zimmer:                       | 2                                |
| Bäder:                        | 1                                |
| WC:                           | 1                                |
| Stellplätze:                  | 1                                |
| Keller:                       | 8,73 m <sup>2</sup>              |
| Heizwärmebedarf:              | C 71,25 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | C 1,16                           |
| Kaufpreis:                    | 489.900,00 €                     |
| Betriebskosten:               | 155,22 €                         |
| USt.:                         | 17,39 €                          |
| Provisionsangabe:             |                                  |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

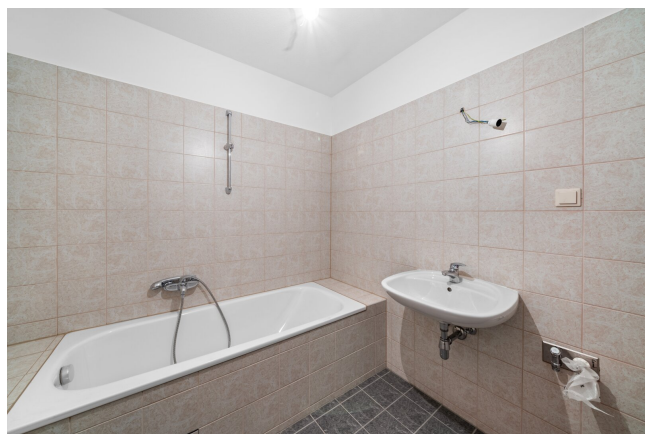
## Ihr Ansprechpartner



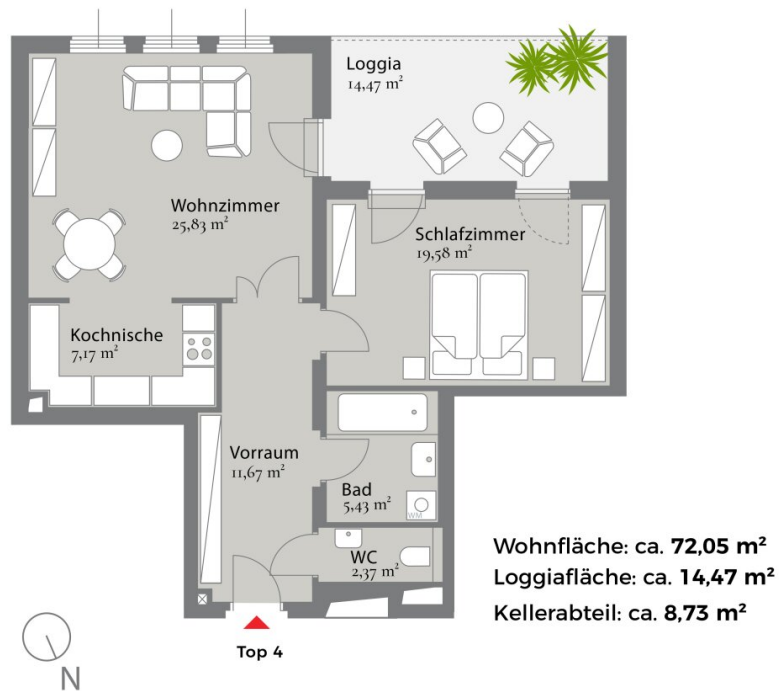
**Tatiana Sagmeister**

IFIN Immobilien GmbH









#### Stiege 2, Top 4, 1. Obergeschoss

#### SCHEMATISCHE DARSTELLUNG

Die vorliegende schematische Darstellung des Grundrisses dient ausschließlich zu informativen Zwecken und stellt keine verbindliche Planungsgrundlage dar.

## Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine 2-Zimmer-Wohnung mit einer nach **Südwesten ausgerichteten Loggia**. Das Haus wurde im Jahr 2000 erbaut und besteht aus zwei Trakten.

Die angebotene Wohnung befindet sich im hinteren Trakt, wodurch sie eine **besonders ruhige Lage** bietet. Alle Fenster der Wohnung sind zum **ruhigen Innenbereich des Hauses** hin ausgerichtet, wo sich die privaten Gärten befinden. Diese Lage garantiert eine **erholende Wohnatmosphäre**.

Die Wohnung befindet sich im 1. Stock und teilt sich wie folgend ein (die Angaben zur Nutzfläche beziehen sich auf die Angaben im Nutzwergutachten, sowie in den Bestandspläne der Immobilie):

- Wohnzimmer: 25,83 m<sup>2</sup>
- Schlafzimmer: 19,58 m<sup>2</sup>
- Kochnische: 7,17 m<sup>2</sup>
- Bad: 5,43 m<sup>2</sup>
- WC: 2,37 m<sup>2</sup>
- Vorraum: 11,67 m<sup>2</sup>

**Gesamt: 72,05 m<sup>2</sup>**

- Loggia: 14,47 m<sup>2</sup>
- Kellerabteil: 8,73 m<sup>2</sup>

Da die Wohnung nur sehr wenig benutzt wurde, befindet sie sich in einem ausgezeichneten

Zustand.

Die Wohnung wird unmöbliert übergeben. Die Kücheneinrichtung ist bereits im Preis inbegriffen.

Der Wohnung ist ein KFZ-Stellplatz zugeordnet.

### **Laufende Kosten:**

- Betriebskosten (monatlich): € 155,22 zzgl. 10% USt.
- Liftkosten (monatlich): €18,66 zzgl. 10% USt.
- Lift Reparaturrücklage (monatlich): € 39,70
- Reparaturrücklage (monatlich): € 108,08

Gesamt monatlich: € 339,05

Der Rücklagenstand per 16.07.2025 beträgt rund € 43.000,-.

### **Verkehrsanbindung:**

- Straßenbahnlinie 43, ca. 8 min zu Fuß
- Buslinie 42a, ca. 10 min zu Fuß

### **Die Highlights:**

- Absolute Ruhelage
- Großzügige Loggia (Südwestseite)
- Öffentlicher Verkehrsmittel fußläufig erreichbar

- Personenaufzug
- Großes Kellerabteil
- Wasseranschluss auf der Loggia
- Einbauküche mit allen Geräten
- Waschmaschinenanschluss im Badezimmer

## Finanzierung

Gerne beraten wir Sie unverbindlich über mögliche Finanzierungen. IFIN Immobilien arbeitet seit langem mit allen namhaften Banken und Bausparkassen zusammen.

## Besichtigungen:

**Hat diese Immobilie Ihr Interesse geweckt?** Ich freue mich auf Ihre Anfrage! Für weitere Fragen stehe ich Ihnen gerne jederzeit zur Verfügung! Lediglich Anfragen mit vollständigem Namen, einer Telefonnummer sowie einer E-Mail-Adresse können unsererseits bearbeitet werden. Die von uns bereitgestellten Informationen beruhen auf Angaben des Abgebers. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben kann keine Gewähr bzw. Haftung übernommen werden. Änderungen vorbehalten!

*Fotos: © Lukas Drobny (Property Photos GmbH)*

*v. Home Staging: © Lukas Drobny (Property Photos GmbH)*

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Aufgrund der **Nachweispflicht** können wir nur Anfragen mit **vollständigen Namen**, **Telefonnummer** und **Email** bearbeiten.

Nach Anfrage mit vollständigen Daten erhalten Sie eine Email, in der Sie das Exposé mit Adresse und genaueren Daten herunterladen können.

Kontaktieren Sie uns bei Fragen unter +43 1 890 38 10 oder verwenden Sie das Kontaktformular.

IFIN Immobilien - Immobilien und Finanzierungen

Nibelungengasse 8/3b, 1010 Wien

[www.ifin.at](http://www.ifin.at)

- Ihr Immobilienmakler für Wien und Niederösterreich

Please do not hesitate to contact us, if you would like to have the information in English. We would be pleased to provide you with the details in English.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.500m

Kindergarten <500m

Universität <2.000m

Höhere Schule <2.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <2.000m

Bank <2.000m

Post <500m

Polizei <2.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <500m

U-Bahn <2.000m

Bahnhof <2.000m

Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap