

# Wohnraum am Schafberg – Lichtdurchflutete Wohnung mit Loggia



Hauptfassade, Zugang zu den Wohnungen

**Objektnummer: 287281**

**Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilienrehand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Carl-Reichert-Gasse
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

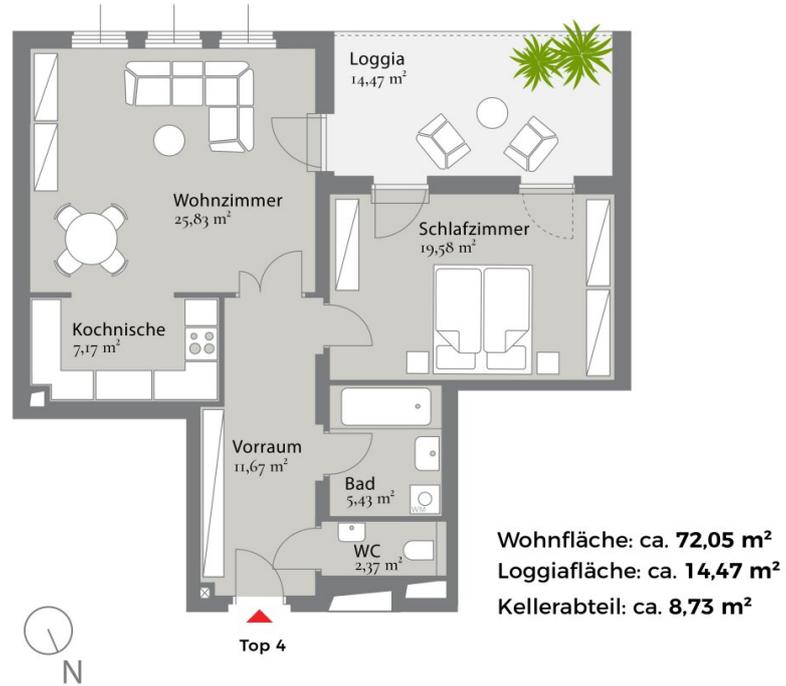


**Tatiana Sagmeister**









**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 **erholsame 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

## **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)*

## **Unser Service für Sie**

Wenn Sie sich für diese Immobilie entschieden haben, begleiten wir Sie gerne vom Kaufanbot weg inkl. Klärung von Sonderwünschen und der Vertragsunterzeichnung über die Wohnungsübergabe bis hin zu diversen Ummeldungen wie Strom und Gas. Entsprechende Formulare oder auch Meldezettel stellen wir Ihnen sehr gerne zur Verfügung.

Gerne unterstützen wir Sie auch bei der Finanzierung Ihres Traumobjekts und finden mit unseren langjährigen Partnern die besten Konditionen für Sie.

Vereinbaren Sie noch heute einen Termin, wir beraten Sie gerne!

**[www.schantl-ith.at](http://www.schantl-ith.at)**

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.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <750m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <750m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.250m

Kindergarten <500m

Universität <2.000m

Höhere Schule <2.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <750m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.750m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.750m

Bank <1.750m

Post <500m

Polizei <1.750m

### **Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <500m

U-Bahn <2.000m

Bahnhof <1.750m

Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap