

**Anlegerfreundliche und entwicklungsstarke  
Stadtwohnung: 3 Zimmer, ruhige Innenhoflage &  
wertsteigernde Möglichkeiten**



Küche

**Objektnummer: 6451/162**

**Eine Immobilie von WVV Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1170 Wien,Hernals
<b>Baujahr:</b>	1973
<b>Zustand:</b>	Sanierungsbeduerftig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	58,89 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	3,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 68,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	E 2,79
<b>Kaufpreis:</b>	219.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	130,94 €
<b>USt.:</b>	13,09 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Anita ENGEL**

WVV Immobilien GmbH  
Tuchlauben 11/2/13-14  
A-1010 Wien

T +43 1 5332619 60  
H +43 699 10616283  
F +43 1 5353955

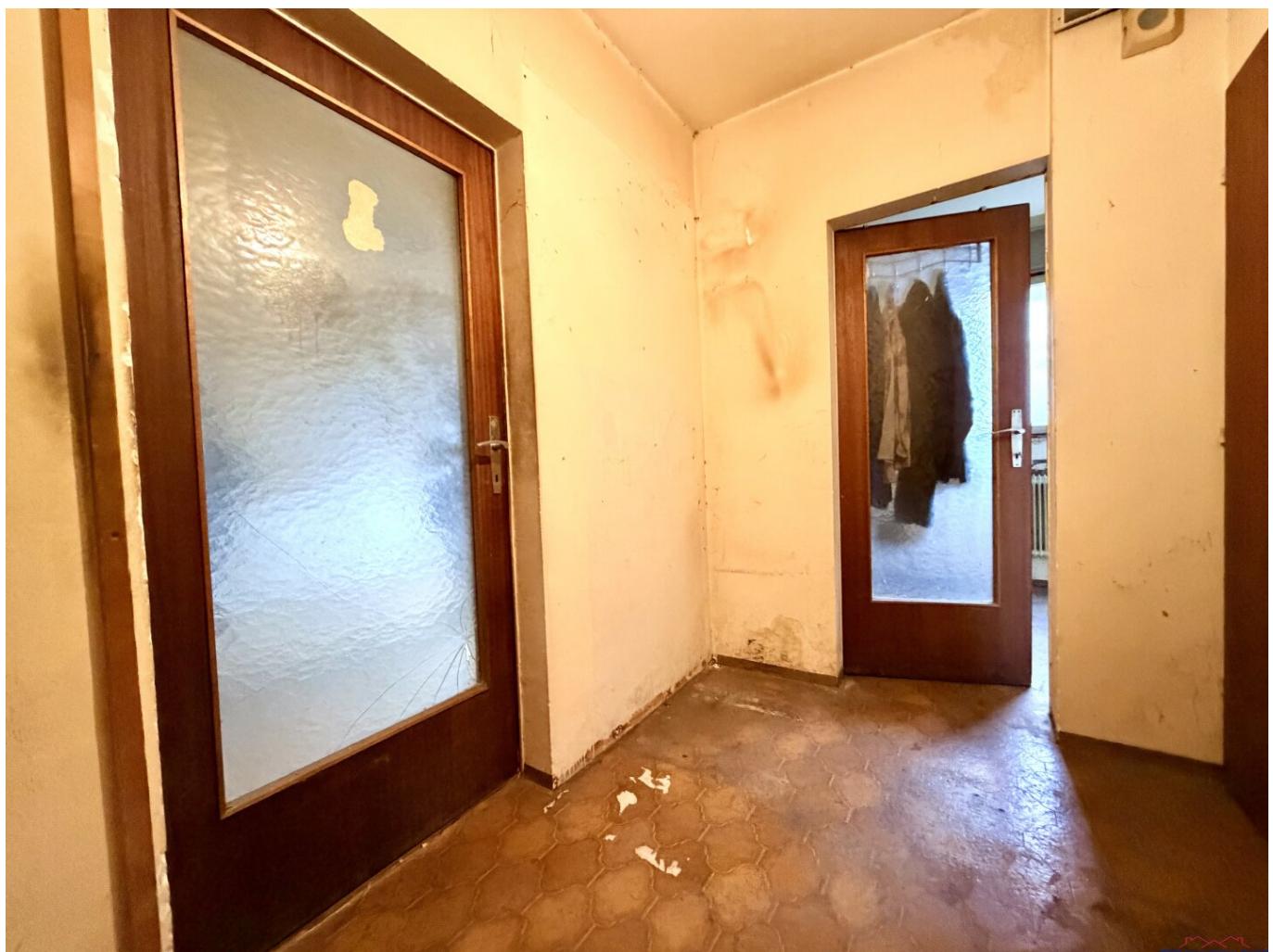
Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.

-termin zur

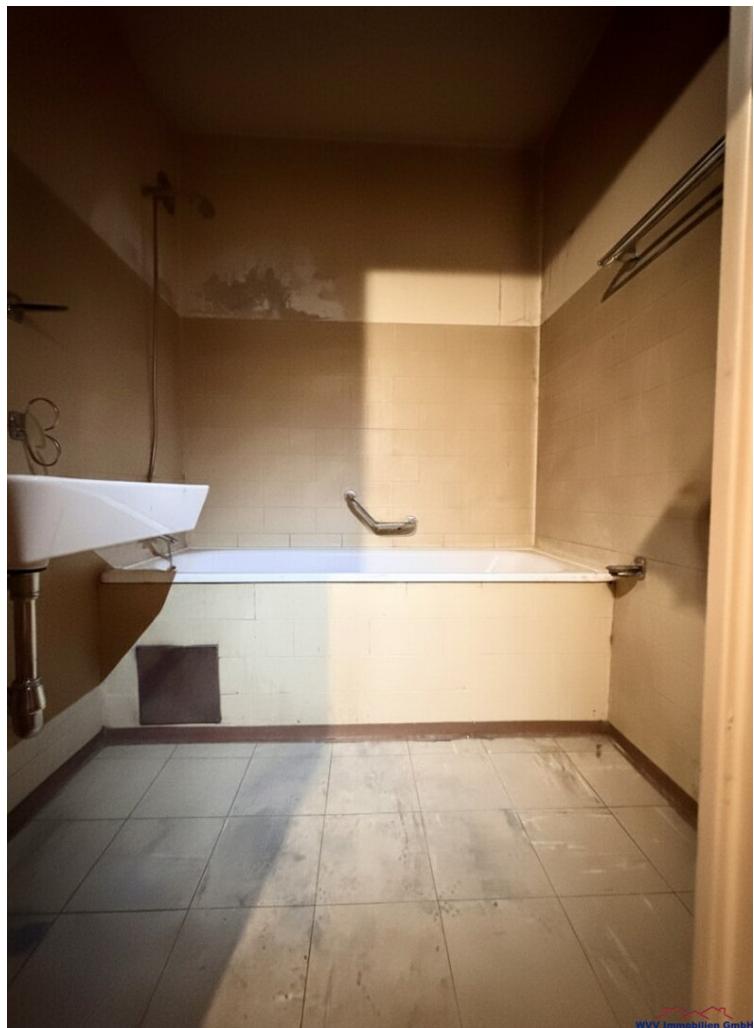


www.Immobilien.Gmbh



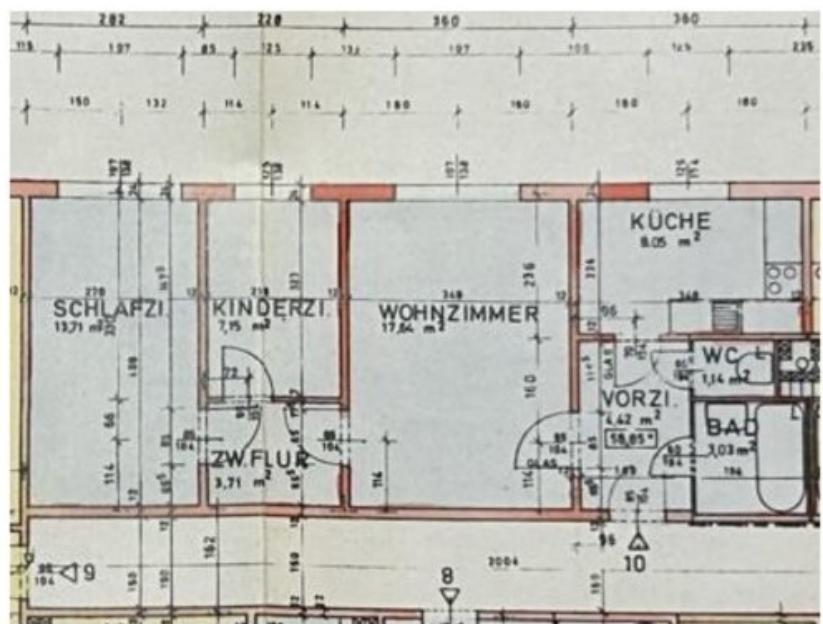












## Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht die sanierungsbedürftige Wohnung in einem Mehrparteienhaus mit dem Baujahr 1973. Das Mehrparteienhaus präsentiert sich insgesamt in einem gepflegten Zustand. Mit einer **Wohnfläche** von rund **58,89 m<sup>2</sup>** verfügt die Wohnung über einen komfortablen Vorräum, Bad, separate Toilette, Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer sowie eine separate Küche. Zur Nutzung gehört auch ein Gemeinschaftsbalkon im 1. Stock.

**Die Wohnung eignet sich ideal für Singles, Paare oder Anleger, die auf der Suche nach einer gemütlichen und praktisch geschnittenen Immobilie sind. Die zentrale Lage ermöglicht es den Bewohnern, alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs bequem zu erreichen.**

Insgesamt präsentiert sich diese Wohnung mit den besten Vorzügen als sehr attraktive Immobilie, die sowohl als Eigenheim als auch als Investitionsobjekt interessant sein könnte.

Die Wohnung befindet sich in ruhiger Innenhoflage und bietet eine angenehme Atmosphäre für ihre Bewohner. Da die **Wohnung sanierungsbedürftig ist** bietet sich den neuen **Eigentümern die Möglichkeit die Räume nach den eigenen Vorstellungen zu gestalten.**

**Für das Gebäude ist im Frühjahr 2026 eine umfassende thermische Sanierung geplant.**

(Dämmung der Außenfassade, Dämmung der untersten und obersten Geschoßdecke, Tausch sämtlicher Fenster und Fenstertürelemente, Tausch der Loggienvände bzw. -geländer und der Balkongeländer) sowie eventueller diverser Anpassungen im Stiegenhaus. Der **anteilmäßige Kostenbeitrag** für die Wohnung beträgt voraussichtlich **EUR 14.939,64**. Dieser kann entweder **einmalig einbezahlt** oder über das **Hausdarlehen (3,2 % auf 25 Jahre)** finanziert werden.

Bei Finanzierung über das Darlehen ergibt sich eine monatliche Belastung von **EUR 82,50** (bei gleichzeitiger Reduzierung der Rücklagenvorschreibung, sonst **EUR 111,35** monatlich).

Bezüglich weiterer möglicher Maßnahmen – **Heizungsumstellung, Elektrosanierung,**

**Aufzugserneuerung, Malerarbeiten sowie Bodenbelagererneuerung im Stiegenhaus** – hat die Hauseigentümergemeinschaft noch **keine endgültigen Beschlüsse** gefasst. Die dafür geschätzten Mehrkosten liegen anteilmäßig bei **EUR 8.081,02** bzw. **EUR 39,33 monatlich**.

Die **Förderung der Stadt Wien** in Höhe von rund **EUR 80 pro m<sup>2</sup>** wurde in den Berechnungen bereits berücksichtigt.

**Die Wohnung ist durch die besonders gute Lage in einem gepflegten Wohnhaus sowie der Innenhoflage lukrativ. Die moderaten Betriebskosten sowie der tolle Preis ist sowohl für Senioren, Studenten, Pärchen als auch für Anleger ein Schnäppchen.**

Die monatliche Vorschreibung beträgt:

Betriebskosten EUR 130,94 inkl. Reparaturrücklage EUR 62,42 und Ust.: **EUR 206,45**

Heizkosten- und Warmwasserakonto EUR 57,48 inkl. Ust.: **EUR 68,98**

Die Reparaturfondsrücklage beträgt derzeit per 31.12.2024: **EUR 267.965,44**

#### **Hard Facts:**

- **perfekte Infrastruktur – zentrumsnah - alles zu Fuß erreichbar**
- **Innenhoflage**
- **Bad und separate Toilette**
- **Gemeinschaftsbalkon**
- **Kellerabteil**
- **Fahrradraum**
- **sehr gute Verkehrsanbindung**

- **Hausbesorger im Haus**
- **sehr gutes Entwicklungspotential**
- **für Anleger ist diese Wohnung optimal zur Vermietung geeignet (angemessener Mietzins!)**

Gebührenbefreiung beim Immobilienkauf ab 01.04.2024:

Das Gesetz sieht ua die Gebührenbefreiung bei der **Eintragung zum Erwerb eines Eigentums** oder Baurechts (Tarifpost 9 lit. b Zif. 1, 2 und 3) an einer Liegenschaft, das der Befriedigung eines dringenden Wohnbedürfnisses des Erwerbers dient (siehe Abs. 2 Zif. 3), bis zu einer Bemessungsgrundlage von EUR 500.000,00 (Abs. 4), sowie bei der **Eintragung von Pfandrechten** (Tarifpost 9 lit. b Zif. 4, 5 und 6) zur Besicherung von Krediten, die zum Erwerb oder Sanierung einer solchen Liegenschaft samt Gebäuden aufgenommen werden, vor.

Das dringende Wohnbedürfnis ist durch eine entsprechende Hauptwohnsitzmeldung nachzuweisen. Dieser Nachweis ist entweder gleichzeitig mit dem Grundbuchsantrag, wenn die Wohnstätte bereits bezogen wurde, ansonsten innerhalb von 3 Monaten ab Übergabe bzw. Fertigstellung, längstens aber innerhalb von 5 Jahren nach der Grundbuchseintragung einzureichen.

Die Regelungen treten mit 01.04.2024 in Kraft und gelten konkret für Immobilienkäufe nach dem 31.03.2024. Vererbte oder geschenkte Liegenschaften sind nicht von der Gebührenbefreiung umfasst. Die Maßnahme wird auf 2 Jahre befristet – sie gilt demnach bis 30.06.2026.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <500m  
Krankenhaus <500m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <1.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.000m

**Sonstige**

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

**Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap