

ATTRAKTIVE 3-ZIMMER-WOHNUNG MIT STADTBlick im Herzen des 22. Bezirks! 80 m² Wohnkomfort in Wien!



Objektnummer: 1757/387

Eine Immobilie von Immobilien Sablatnig

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	1980
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	80,03 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	4,00 m ²
Heizwärmebedarf:	B 25,70 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,29
Kaufpreis:	249.000,00 €
Betriebskosten:	202,39 €
Heizkosten:	78,54 €
USt.:	34,08 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Axel Pagacz

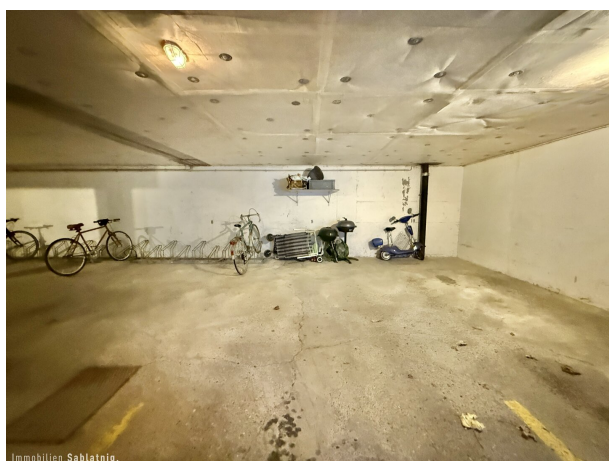
Immobilien Sablatnig







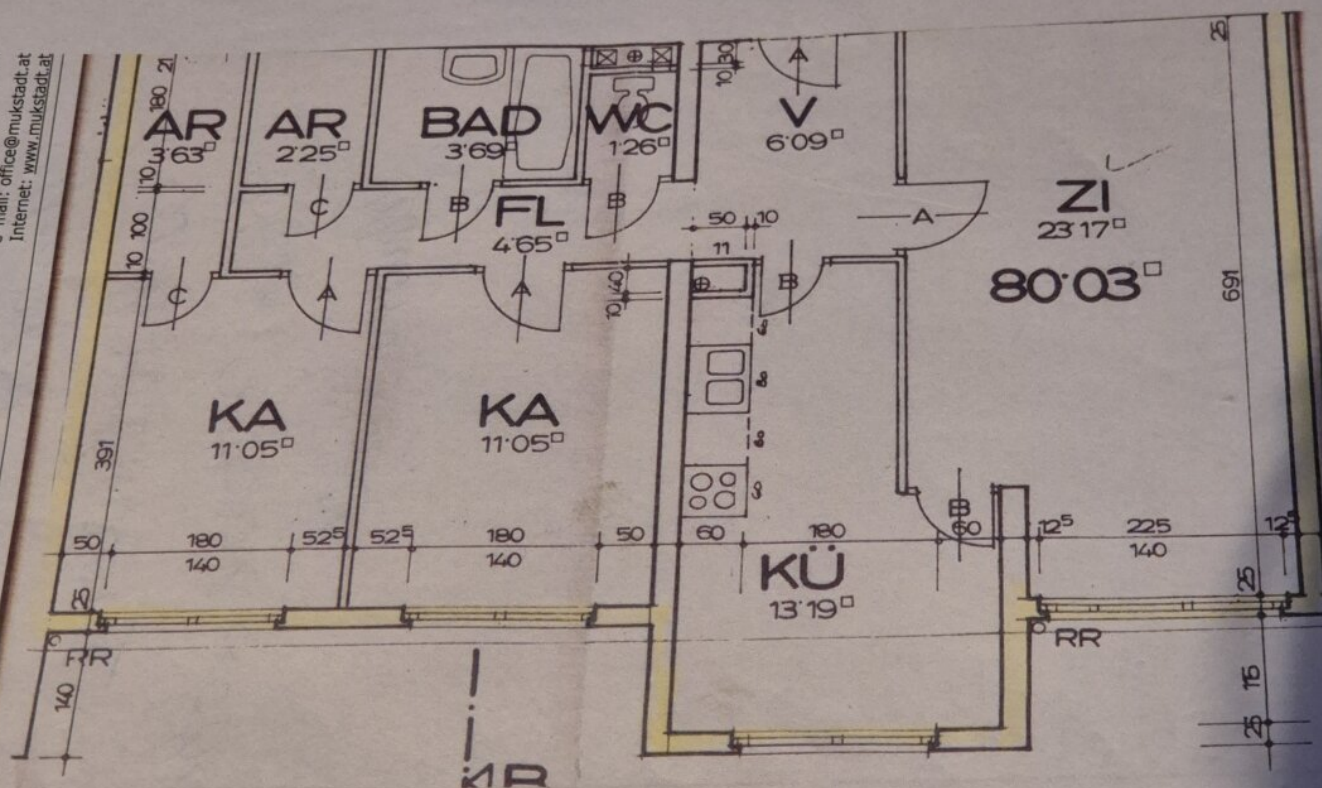






Immobilien Sablatnig

Immobilien **Sablatt**nig.



Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause im lebendigen 22. Bezirk von Wien!

Diese gepflegte Etagenwohnung im **3. Obergeschoss** überzeugt mit **80,03 m² Wohnfläche**, einer angenehmen Raumaufteilung und einem wunderschönen **Stadtblick**.

Mit **drei hellen Zimmern** eignet sich die Wohnung hervorragend für Paare, Familien oder als Anlageobjekt. Hochwertige **Fliesen-, Laminat- und Parkettböden** schaffen eine harmonische Wohnatmosphäre.

Die moderne **Einbauküche** ist ideal für gemeinsames Kochen, während das Badezimmer mit einer **praktischen Dusche** ausgestattet ist.

Die **Etagenheizung** sorgt für konstant angenehme Temperaturen, und ein **Personenaufzug** ermöglicht komfortablen Zugang zur Wohnung.

Angemieteter Garagenplatz

Der aktuell genutzte Garagenplatz ist **nicht im Eigentum**, sondern **angemietet**:

- **Nettomiete:** 19,99 €
- **20 % USt:** 4,00 €
- **Bruttomiete:** 23,99 € pro Monat

Da es im Haus **nur wenige Parkplätze** gibt und **bereits über 10 Eigentümer auf einer Warteliste stehen**, ist dieser Platz besonders wertvoll.

Wir bemühen uns gemeinsam mit der Hausverwaltung sicherzustellen, dass der **neue Eigentümer den Garagenplatz übernehmen kann**, sofern **Bedarf besteht**.

Eine Anmietung ist **optional**, nicht verpflichtend.

Darlehen für Fassadensanierung & Wärmedämmung

Im Rahmen der umfassenden **Fassaden- und Wärmedammsanierung** wurde von der Eigentümergemeinschaft ein Darlehen aufgenommen.

- **Gesamtrestschuld (32 Eigentümer):** 1.000.288,62 €

- **Anteil Top 14:** 8.767,75 €
- **Geplante Gesamtlaufzeit laut Hausverwaltung:** Tilgung bis Ende 2032

Für Käufer besteht die Möglichkeit, den **Darlehensanteil sofort vollständig zu tilgen**.

Bei Tilgung reduziert sich der monatliche Betriebskostenanteil um **153,02 €** – ein erheblicher Kosten- und Vorteilseffekt für die laufenden Ausgaben.

Ausstattung

- **Wohnfläche:** 80,03 m²
- **Zimmer:** 3
- **Stockwerk:** 3. OG
- **Böden:** Fliesen, Laminat, Parkett
- **Küche:** Moderne Einbauküche
- **Bad:** Dusche
- **Heizung:** Etagenheizung
- **Lift:** Personenaufzug
- **Garagenplatz:** Angemietet, optional übernehmbar
- **Neu gedämmte Fassade (Sanierung in Finanzierung)**

Lage

Die Wohnung befindet sich in einer der gefragtesten Lagen des **22. Bezirks** – beliebt für seine ausgezeichnete Infrastruktur, urbane Dynamik und hohe Lebensqualität.

Öffentliche Verkehrsmittel wie Bus, U-Bahn, Straßenbahn und Bahnhof sind rasch erreichbar.

In der Nähe befinden sich:

Ärzte, Apotheken, Kliniken, Schulen, Kindergärten, Supermärkte und Bäckereien – alles

bequem fußläufig erreichbar.

Sonstiges

- Gepflegte Wohnanlage
- Geeignet für Eigennutzer und Anleger
- Optionaler Garagenplatz
- Möglichkeit zur vorzeitigen Tilgung des Sanierungsdarlehens
- Besichtigungen flexibel nach Vereinbarung

Kontakt

Überzeugen Sie sich selbst von unserem tollen Angebot und vereinbaren Sie gleich einen Besichtigungstermin. Für weitere Informationen steht Ihnen **Axel Pagacz** telefonisch unter [+43 \(0\)678 129 30 10](tel:+4306781293010) gerne zur Verfügung.

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 <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <2.500m

Höhere Schule <2.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <3.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap