Moderne Altbauwohnung in Top Lage!



Schlafzimmer 1

Objektnummer: 202/08161

Eine Immobilie von Edlauer Immobilientreuhänder

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1150 Wien
Möbliert:	Teil
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	66,39 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	E 186,70 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	F 3,77
Kaufpreis:	299.000,00 €
Betriebskosten:	223,50 €
USt.:	22,35 €
Sonstige Kosten:	97,20 €

Provisionsangabe:

3 %

Ihr Ansprechpartner



Gregor LAMP

Realkanzlei Edlauer Immobilientreuhänder

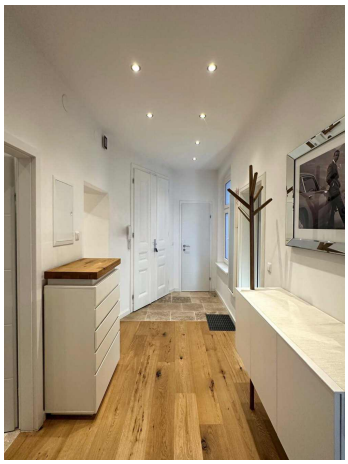
T +43/2742/35243854
H +43/660/507 90 96



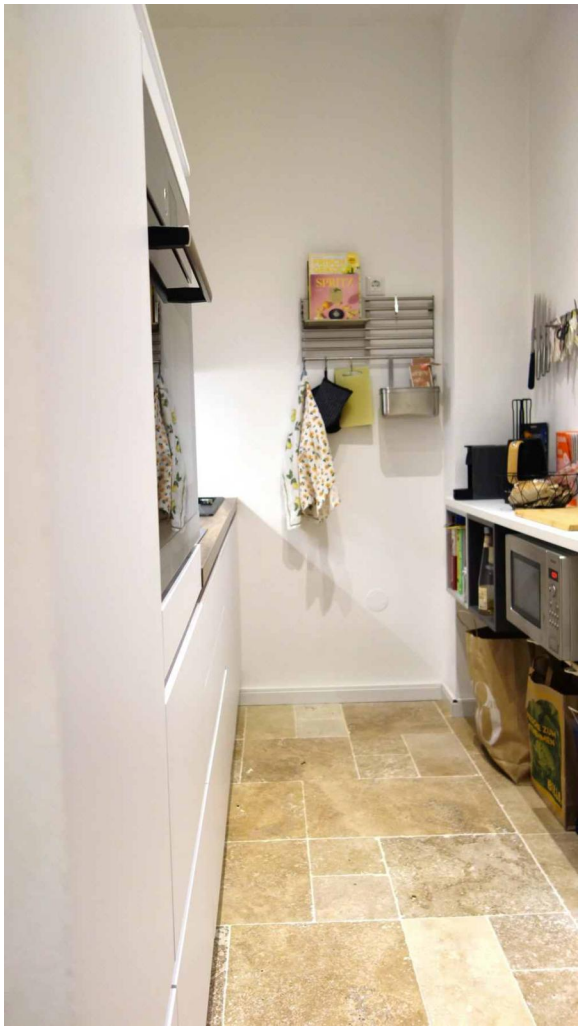




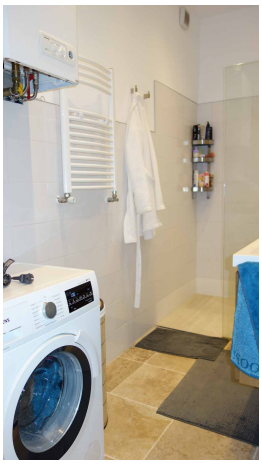






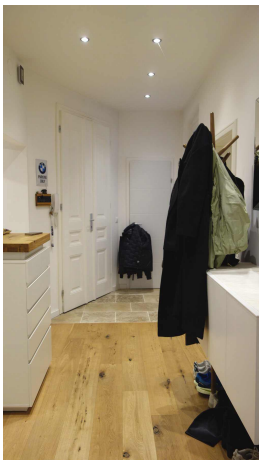


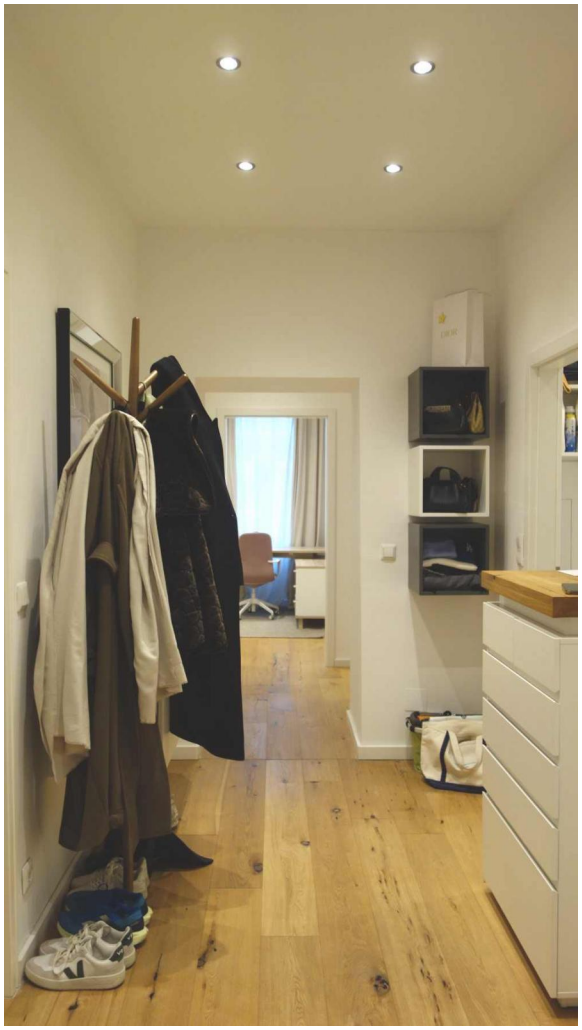


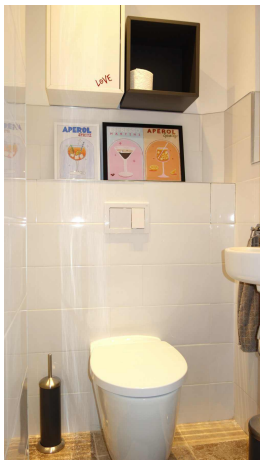






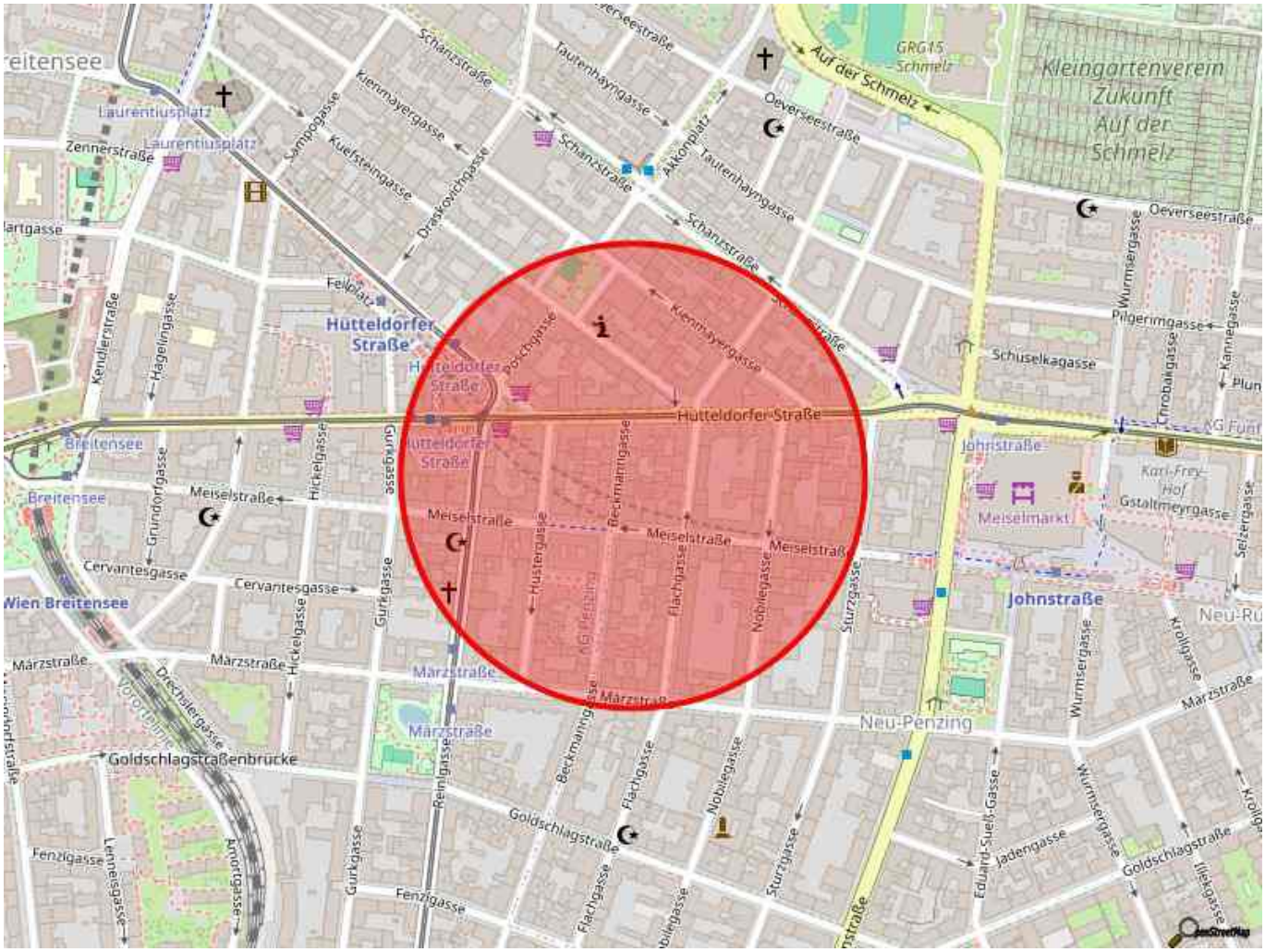





APEROL
APEROL






Laurentiusplatz
Zennerstraße
Schanzstraße
Tautenhayngasse
Auf der Schmelz
GRG15 Schmelz
Kleingartenverein Zukunft Auf der Schmelz
Oeverseestraße
Hütteldorfer Straße
Kendlerstraße
Hagelingasse
Breitensee
Meiselstraße
Grundorfgasse
Cervantesgasse
Hickelgasse
Gurkgasse
Hustergasse
Beckmanngasse
Flachgasse
Nobilegasse
Sturzgasse
Johnstraße
Meiselmarkt
Schuselkagasse
Pilgerimgasse
Wurmsergasse
Märzstraße
Goldschlagstraßenbrücke
Neu-Penzing
Fenzigasse
Goldschlagstraße
Jadengasse
Eduard-Suess-Gasse

Objektbeschreibung

Exklusive Altbauwohnung in Top Lage!

Moderne Eigentumswohnung in Top Lage, öffentliche Verkehrsmittel in unmittelbarer Nähe, hochwertiger Allgemeinzustand;

Lage:
Das Wohnhaus befindet sich in **attraktiver Lage nahe der Johnstraße im 15. Bezirk**. Hervorzuheben ist die ausgezeichnete Verkehrsanbindung: Sowohl mit öffentlichen Verkehrsmitteln als auch mit dem Auto ist die Wohnung optimal erreichbar. Die sehr gute Lage zeigt sich zudem in der hervorragend ausgebauten Infrastruktur sowie in den zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten in unmittelbarer Umgebung.

Beschreibung/Raumprogramm:
Die Wohnung im Ausmaß von **ca. 66,39 m²** befindet sich im 2. Stock einer kleineren Wohnhausanlage und gliedert sich in: Vorzimmer, Kochnische, Schlafzimmer, kleines Schlafzimmer, Wohnzimmer, Duschbad und WC;
Der Wohnung ist weiters ein Kellerabteil zugeordnet.

Öffentliche Verkehrsmittel:
U-Bahn in unmittelbarer Nähe (U3 - Johnstraße)

Parkmöglichkeit:
Zahlreiche Parkplätze stehen am Rand der umliegenden Straßen zur Verfügung.

Beheizung/Warmwasseraufbereitung:
Die Beheizung und Warmwasseraufbereitung der Wohnung erfolgt mittels Gas-Etagenheizung. **(Fußbodenheizung)**

Monatliche Kosten der Wohnung:
Die **monatlichen Kosten von EUR 343,05 beinhalten neben den Betriebskosten, die Verwaltungskosten, die Rücklage und die gesetzliche Umsatzsteuer**. Die verbrauchsabhängigen Kosten für Heizung und Strom werden direkt mit dem Energieversorgungsunternehmen verrechnet.

Instandhaltungsrücklage:
Die Instandhaltungsrücklage für die gesamte Liegenschaft weist zum Stichtag 01.11.2025 laut Angaben der Hausverwaltung **ein Guthaben von ca. EUR 44.043,97 auf**. Es wird darauf hingewiesen, dass in nächster Zeit einige Sanierungen anstehen (siehe Anhang Vorausschau).

Kaufpreis:

Der unverbindliche, geldlastenfreie Kaufpreis beträgt EUR 299.000,-

Nebenkosten:
Als Kaufnebenkosten ist mit ca. 10 % des Kaufpreises zu rechnen. Dies beinhaltet sowohl die Vermittlungsprovision als auch die Notars- oder Anwaltskosten, Grundbucheintragung, Grunderwerbssteuer, usw.

Verfügbarkeit:
Die steht **ab sofort** zur Verfügung.

Besichtigung:
Eine Besichtigung ist nach vorheriger Terminvereinbarung selbstverständlich möglich.

Energiekennzahl:
Die Liegenschaft besitzt die Kennzahl E-F bei einem Heizwärmebedarf (HWB) von 186,70 kWh/m² und einem Gesamt-Energieeffizienz-Faktor (fGEE) von 3,77.

Gerne stehen wir Ihnen für etwaige Auskünfte oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins zu Verfügung.

Objektnummer: **8161**
Halten Sie bitte bei telefonischen Auskünften diese Objektnummer bereit.

Wir ersuchen aus organisatorischen Gründen (Datenbankpflege) und aufgrund unserer Nachweispflicht gegenüber dem Abgeber um vollständige Angabe Ihrer Kontaktdaten einschließlich Vor- und Zuname, Adresse und Telefonnummer. Der Schutz Ihrer personenbezogenen Daten ist uns ein großes Anliegen. Wir verwenden Ihre Daten für die Interessenten- und Kundenverwaltung im Rahmen der Immobilienvermittlung (z.B. für die Zusendung von Immobilienangeboten). Die Rechtsgrundlage dafür bildet – sofern nicht eine gesetzliche Grundlage vorliegt – ein abgeschlossener Vertrag bzw. eine Vertragsanbahnung (Vermittlungsvertrag). Die Weitergabe personenbezogener Daten erfolgt ohne ausdrückliche separate Einwilligung nur insoweit, wie es für Vertragsabwicklungen erforderlich ist. Keinesfalls werden Ihre Daten zu Werbezwecken o.ä. weitergegeben. Unsere Mitarbeiter und unsere Dienstleistungsunternehmen sind zur Verschwiegenheit und zur Einhaltung der Datenschutzbestimmungen verpflichtet. Lesen Sie mehr in unserer Datenschutzerklärung auf unserer Homepage.



Österreichs beste Makler/innen

Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.