

**1030 // 3-Zimmer mit viel Gestaltungsspielraum - Toplage
Fasanviertel!**



Objektnummer: 202600000001

Eine Immobilie von Sattmann Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|-------------------------------|-----------------------|
| Adresse | Mohsgasse |
| Art: | Wohnung |
| Land: | Österreich |
| PLZ/Ort: | 1030 Wien, Landstraße |
| Baujahr: | 1974 |
| Alter: | Neubau |
| Nutzfläche: | 88,41 m² |
| Zimmer: | 3 |
| Bäder: | 1 |
| WC: | 1 |
| Heizwärmebedarf: | C 75,50 kWh / m² * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | C 1,34 |
| Kaufpreis: | 349.000,00 € |
| Betriebskosten: | 106,06 € |
| Heizkosten: | 138,42 € |
| USt.: | 35,59 € |
| Provisionsangabe: | |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Dr. Gerald Jahn

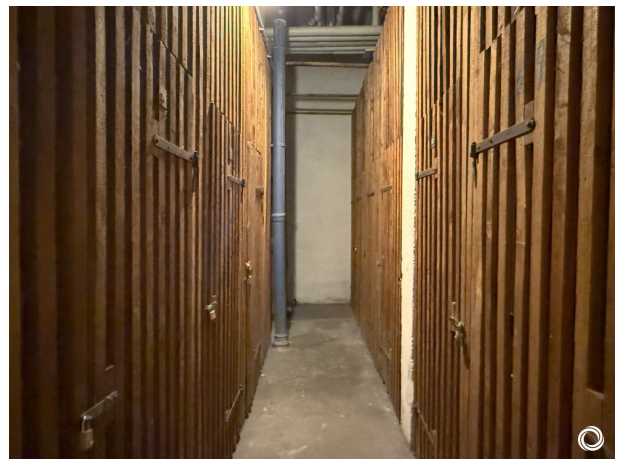
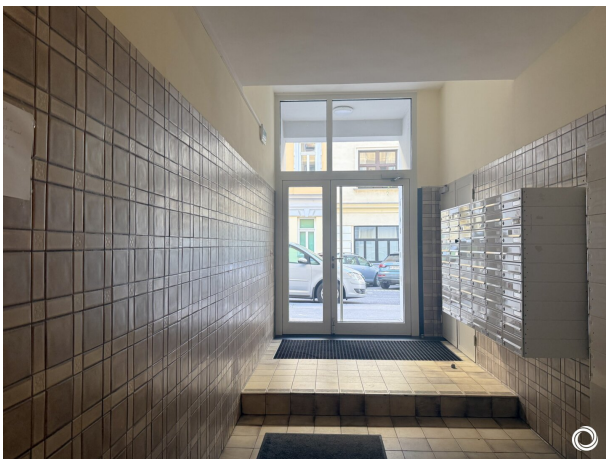
Sattmann Immobilien
Währinger Straße 163/10
1180 Wien

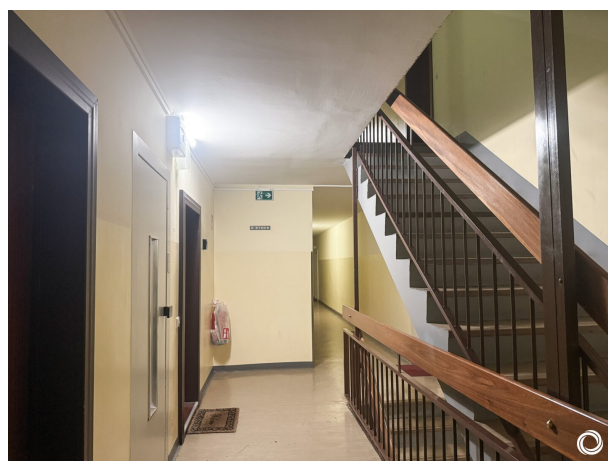


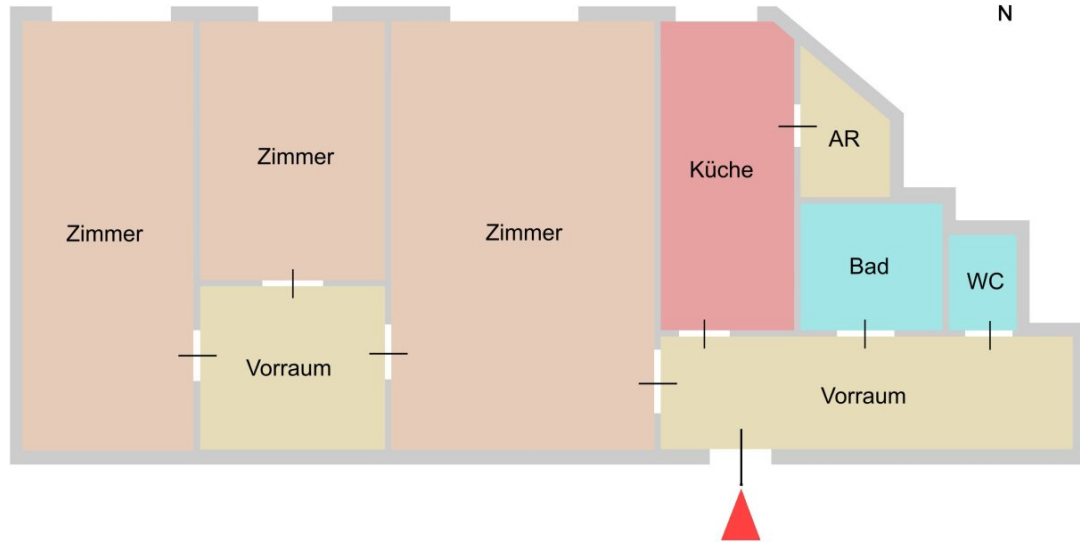
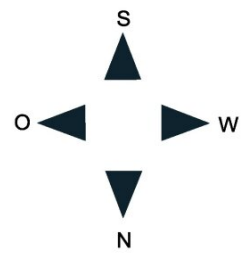












Objektbeschreibung

Rarität mit 70s-Flair – viel Potenzial in begehrter Lage nahe Hauptbahnhof & Rennweg

In der Mohsgasse 30 im 3. Bezirk gelangt diese gut geschnittene 3-Zimmer-Wohnung mit ca. 88 m² zum Verkauf – eine seltene Gelegenheit für alle, die ein Objekt mit **Gestaltungsspielraum zu einem fairen Preis** suchen. Die Wohnung befindet sich im 2. Liftstock eines Hauses aus dem Jahr 1974 und besticht durch eine solide Bausubstanz, **klassische Raumaufteilung** sowie **einzigartiges Retro-Ambiente mit Einbauten und Ausstattungsdetails aus den 70er Jahren**.

Ob für Jungfamilien, Paare mit Homeoffice-Bedarf oder kreative Eigennutzer: Mit etwas Feinschliff kann hier eine moderne Wohlfühloase entstehen – oder ein attraktives Investment in urbaner Lage.

Die zentrale und zugleich ruhige Wohngegend punktet mit **bestechender Infrastruktur**, Nahversorgung in Gehdistanz, einer Vielzahl an öffentlichen Verkehrsmitteln sowie **fußläufig erreichbaren Bahnhöfen Rennweg und Hauptbahnhof** – ideal für Berufspendler, Studenten oder Cityliebhaber.

Verkehrsanbindung:

Straßenbahn: Linie 18, 71

Schnellbahn: Bahnhof Rennweg

Zugverbindungen + U1: Hauptbahnhof

Zustand und Ausstattung:

+) Parkett-, Fliesenböden

+) Fenster: Holz, Isolierverglasung

+) Vorzimmer 1: Gegensprechanlage

+) Zimmer 1 - Wohnzimmer: Parkettboden

+) Vorzimmer 2: als Schrankraum nutzbar

- +) Zimmer 2 - Schlafzimmer: Parkettboden
- +) Zimmer 3 - Schlafzimmer: Parkettboden
- +) Küche + Abstellraum mit Waschmaschinen-Anschluß
- +) Bad: Boden- und Wandverfliesung; Waschbecken, Dusche
- +) WC: Boden- und Wandverfliesung
- +) Haus-Zentralheizung
- +) Kellerabteil

Stockwerk:

2. Stock mit Lift

Raumaufteilung:

3 Zimmer, 1 Küche (nicht eingerichtet), 2 Vorräume, 1 Bad, 1 WC, 1 Abstellraum, 1 Kellerabteil

Fläche in m2:

Wohnung ca. 88,41

Energieausweis:

HWB: 75,5 kWh/m2a | Klasse: C

f GEE: 1,34 | Klasse: C

Kaufpreis und Provision in EUR:

Kaufpreis: 349.000,-

Provision: 12.564,- (inkl. 20% USt.)

Monatliche Kosten in EUR:

| | | |
|-------------------|--------|---------------|
| Betriebskosten | | 106,06 |
| Rücklage | | 64,73 |
| Verwaltungskosten | | 28,33 |
| Zentralheizung | | 83,05 |
| Warmwasser | | 55,37 |
| 0 % Ust. von | 64,73 | 0,00 |
| +10% Ust. von | 189,76 | 18,98 |
| +20% Ust. von | 83,05 | 16,61 |
| Gesamt | | 373,13 |

Einmalige Kosten in EUR:

| | |
|--|-------------------|
| Kaufpreis | 349.000,00 |
| 3,5% Grunderwerbsteuer | 12.215,00 |
| 1,1 % Eintragungsgebühr | 3.839,00 |
| ca. 1,5 % Vertragsserrichtung (inkl. 20% Ust.) | 6.282,00 |
| Käuferprovision (inkl. 20% Ust.) | 12.564,00 |
| Gesamt | 383.900,00 |

zuzügl. Beglaubigungskosten: vom Notar abhängig
Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <250m
Klinik <750m
Krankenhaus <750m

Kinder & Schulen

Schule <250m
Kindergarten <250m
Universität <1.000m
Höhere Schule <750m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <750m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <750m

Post <750m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <250m

U-Bahn <1.250m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <750m

Autobahnanschluss <1.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap