

**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 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 75,50 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,34
Kaufpreis:	349.000,00 €
Betriebskosten:	106,06 €
Heizkosten:	138,42 €
USt.:	35,59 €
Provisionsangabe:	

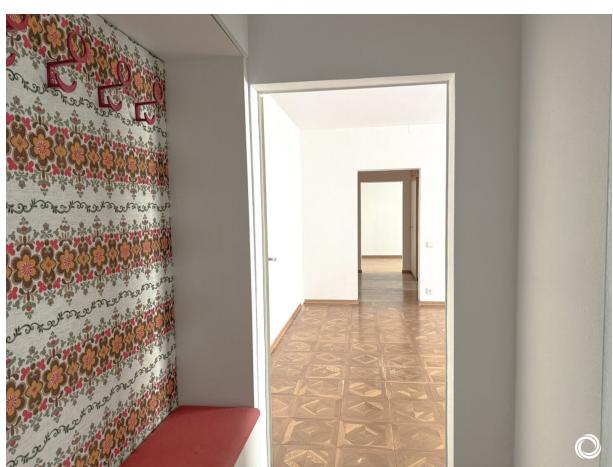
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Dr. Gerald Jahn

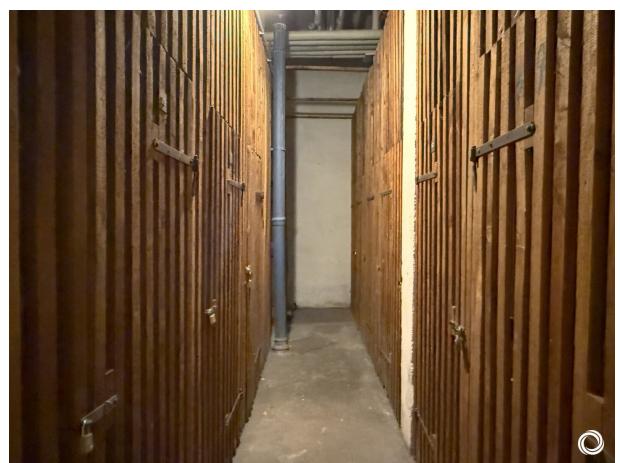
Sattmann Immobilien
Währinger Straße 163/10
1180 Wien

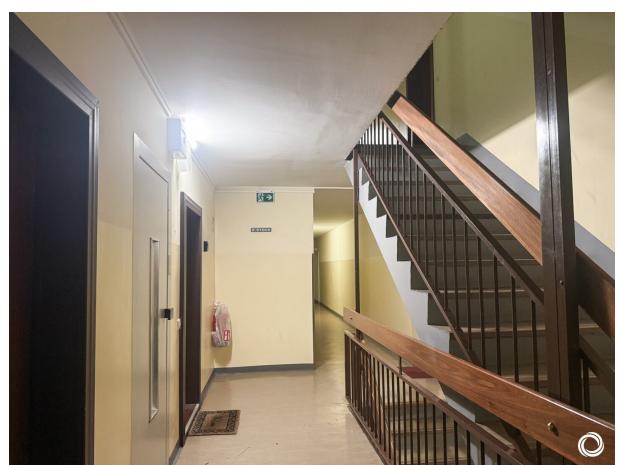


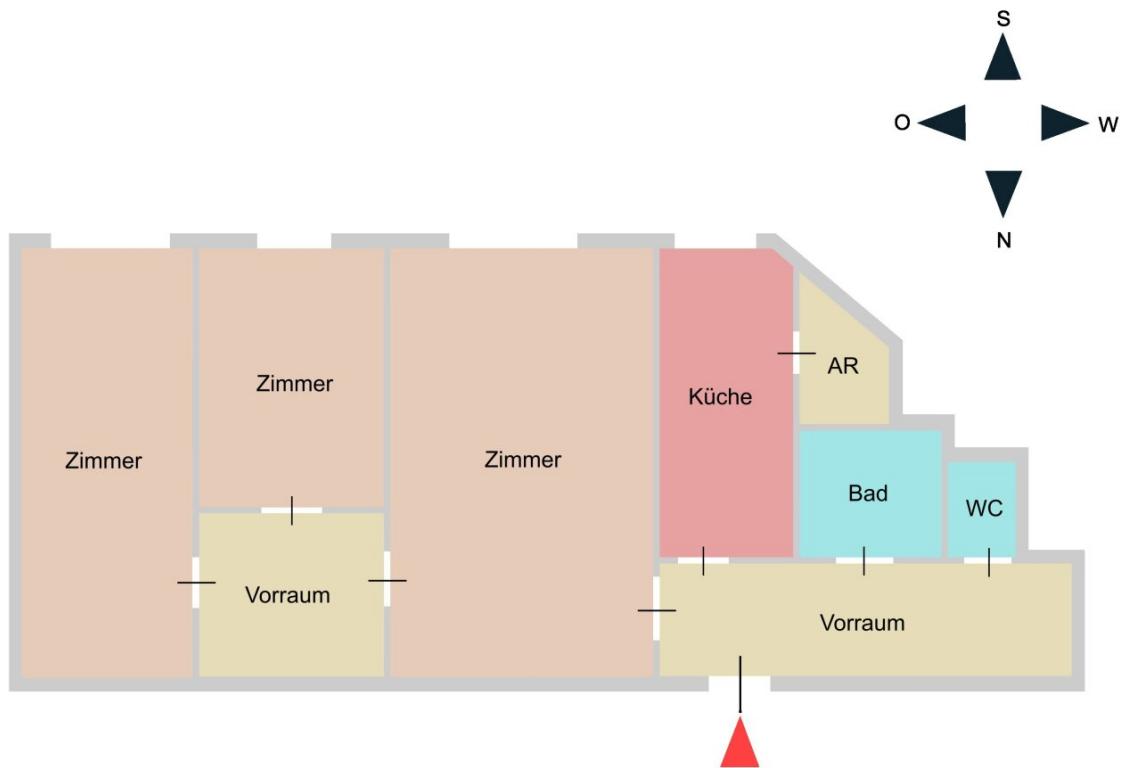












Objektbeschreibung

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 Wohlfühlloase 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
+10% Ust. von	189,76
+20% Ust. von	83,05
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 % Vertragserrichtung (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