

**Dachwohnung - Charmante 64,70m² Eigentumswohnung
mit 5,42 m² Terrasse - Nähe U3**



Objektnummer: 161133-5

Eine Immobilie von Ticon Immobilienservice

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Lorystraße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1110 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	64,70 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Keller:	1,50 m ²
Heizwärmebedarf:	56,50 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	1,85
Kaufpreis:	249.000,00 €
Betriebskosten:	174,69 €
USt.:	17,47 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

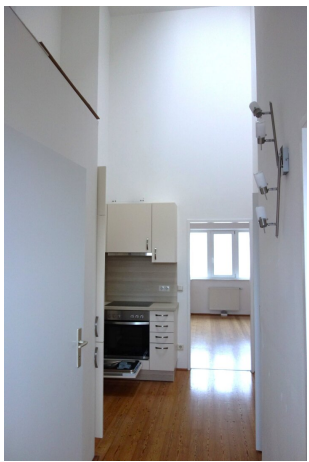
Ihr Ansprechpartner

Nicoletta Sutter

Ticon Immobilienservice
Ausstellungsstr.50/C/2/205– Regus/Office Center
1020 Wien

T +43 664 4115229
H +43 664 4115229
F +43 1 96 18 101











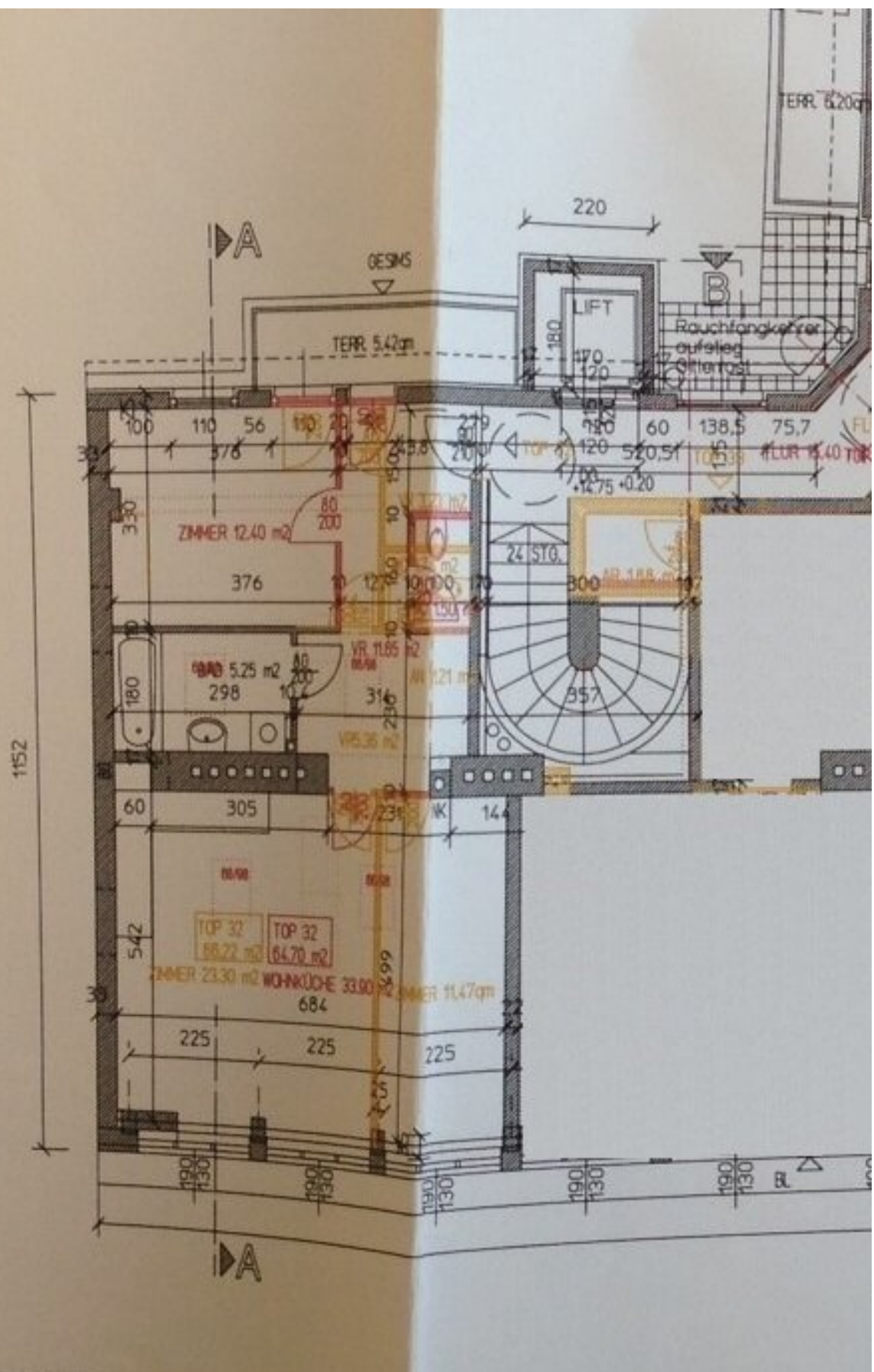












Objektbeschreibung

LORYSTRASSE / DACHWOHNUNG

Die sonnige, gepflegte Dachwohnung mit gesamt **64,70 m²** plus **5,42m² Terrasse** liegt in der Lorystraße nahe Römerstalgasse - in einem 2007 generalsanierten Haus - und kann sofort bezogen werden. Gelegen im **4. Liftstock**.

Die Besonderheit an der Wohnung ist: aufgrund der Raumhöhe des Wohnzimmers ließe sich bei Bedarf noch eine GALERIE errichten.

Sie besteht aus einem großzügigen 33,90 m² Wohn-Esszimmer mit großen Fensterfronten, einer neuwertigen Küchenzeile samt allen Geräten, einem Wannenbad mit Waschmaschinenanschluss, einem hofseitigen Schlafzimmer, dem Vorzimmer und dem separaten WC. Vom Vorzimmer aus gelangen Sie auf die hofseitige Terrasse.

Ausstattung:

Gepflegte Holz-Schiffböden, Nassräume verflies, Kunststofffenster, Hauszentralheizung

Zur Lage:

Die Lorystraße verläuft parallel zur Simmeringer Hauptstraße und die U-Bahn-Station „U3-Simmering“ ist in ca. 5 Minuten zu Fuß erreichbar. In nur wenigen Gehminuten entfernt befinden sich alle Geschäfte des täglichen Bedarfs. Sehr gute U-Bahn-Anbindung zur Wiener Innenstadt, Zentrum in nur 15 - 20 Minuten erreichbar.

Zum Haus:

Der Eingangsbereich unten ist im Moment bereits etwas renovierungsbedürftig, diese Arbeiten sind für 2026 angesetzt, Kostenvoranschläge werden schon eingeholt, Reparaturrücklage dafür mehr als ausreichend vorhanden.

HWB 56,5 kWh/m²a fGEE 1,85

Kaufpreis: € 249.000,--

Laufende Kosten: € 386,20 monatlich inkl. HZG und Warmwasser

bestehend aus der Rücklage € 73,11 / BK Wohnung. € 160,14 / BK Lift € 10,68 / BK a conto Wasser € 21,34, WW und HZG. € 120,93

Es wird aufgrund von regelmäßiger Tätigkeit für den Eigentümer auf ein wirtschaftliches Naheverhältnis zum Eigentümer hingewiesen.

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 <1.250m

Krankenhaus <3.250m

Kinder & Schulen

Schule <250m

Kindergarten <500m

Universität <2.000m

Höhere Schule <2.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <750m

Verkehr

Bus <250m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap