3 Zimmer, ca. 92 m² + 6 m² Eckterrasse



Objektnummer: 960/74837

Eine Immobilie von s REAL

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	1996
Zustand:	Teil_vollrenovierungsbed
Wohnfläche:	92,30 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Keller:	2,50 m²
Heizwärmebedarf:	C 61,50 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,18
Kaufpreis:	320.000,00 €
Betriebskosten:	269,41 €
USt.:	26,94 €

Provisionsangabe:

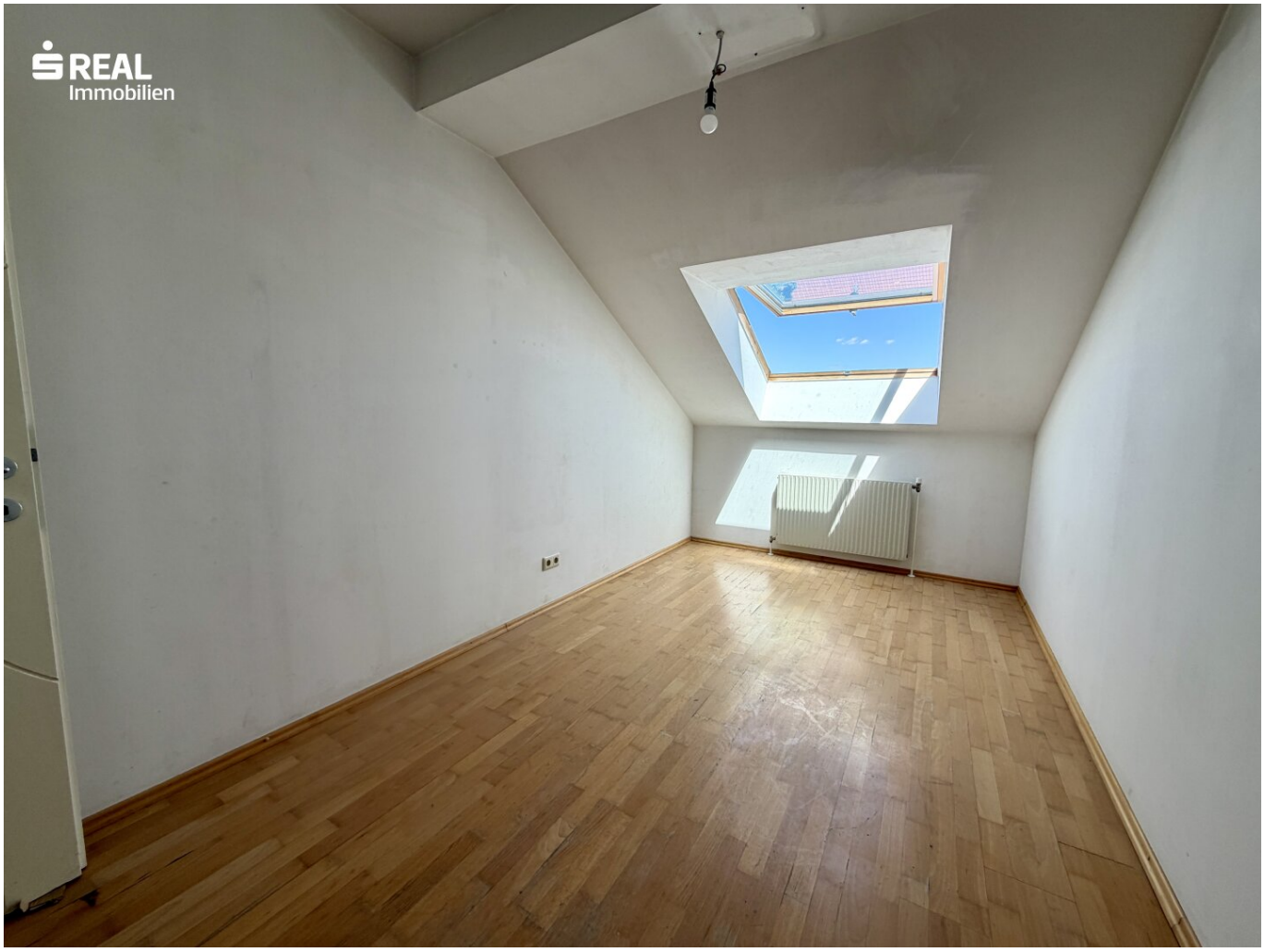
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Said Fahmy

s REAL Wien - Zentrale
Landstraßer Hauptstraße 60
1030 Wien


REAL
Immobilien


REAL
Immobilien


REAL
Immobilien








REAL
Immobilien


REAL
Immobilien


REAL
Immobilien


REAL
Immobilien


REAL
Immobilien


REAL
Immobilien


REAL
Immobilien

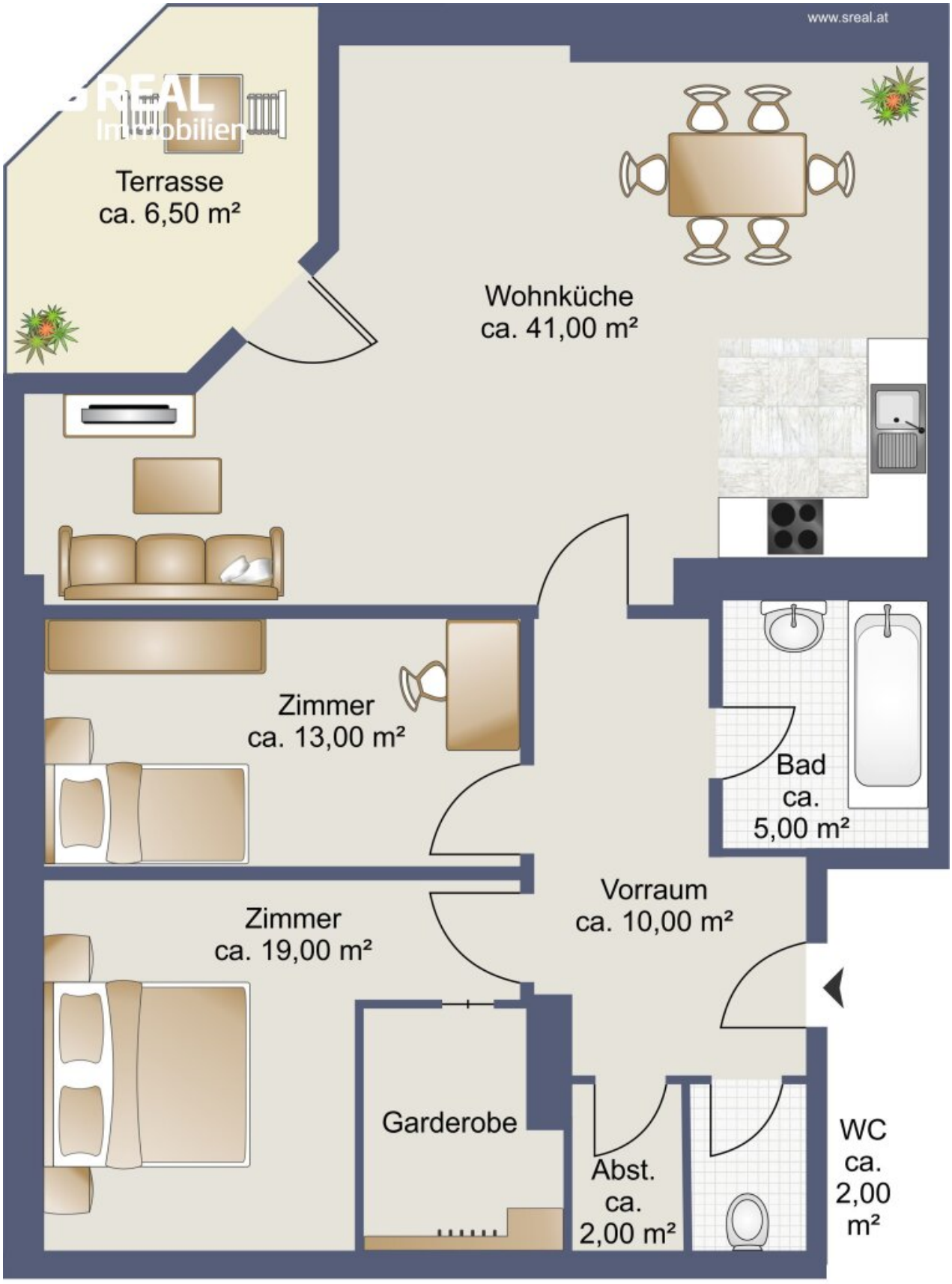

REAL
Immobilien


REAL
Immobilien

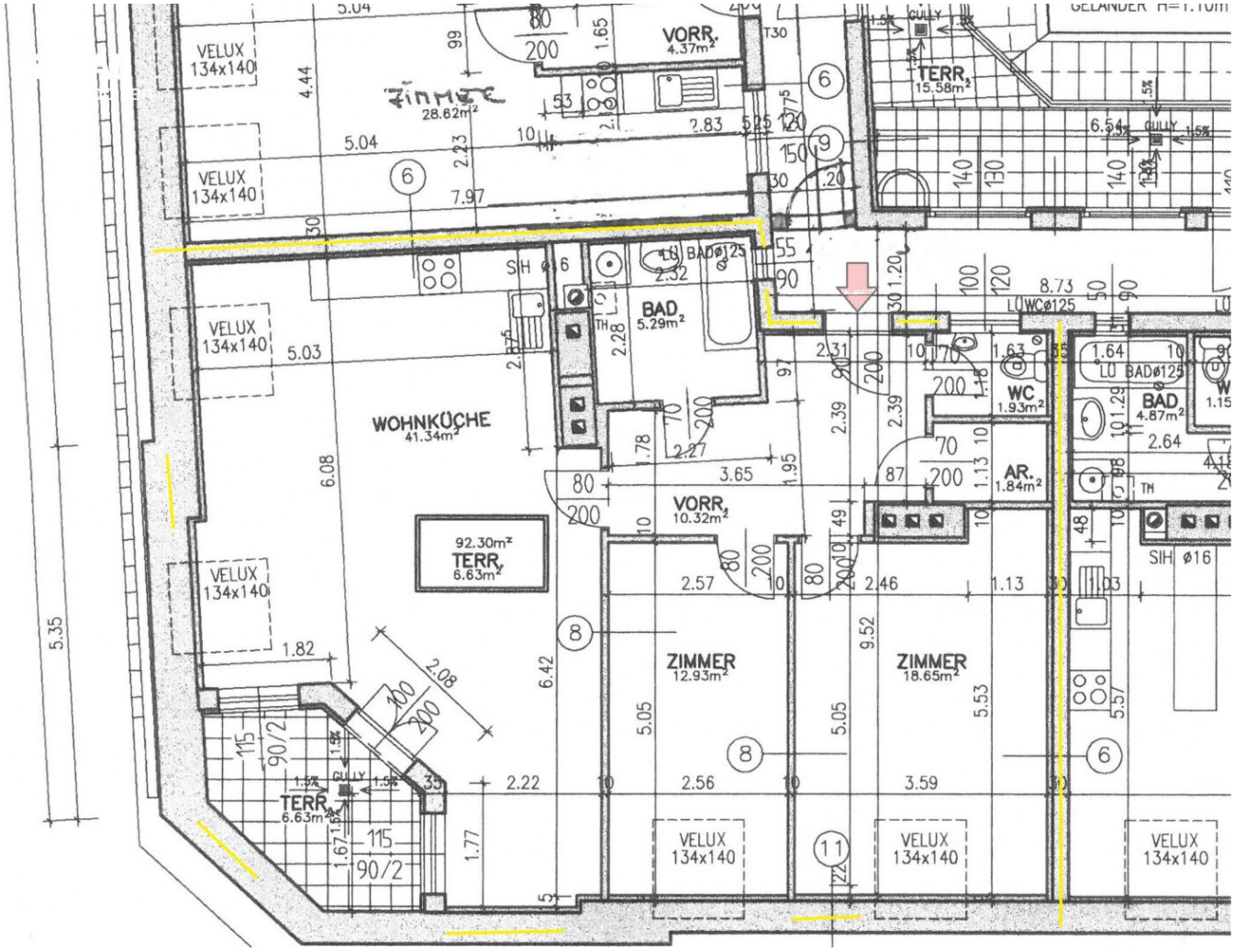

REAL
Immobilien

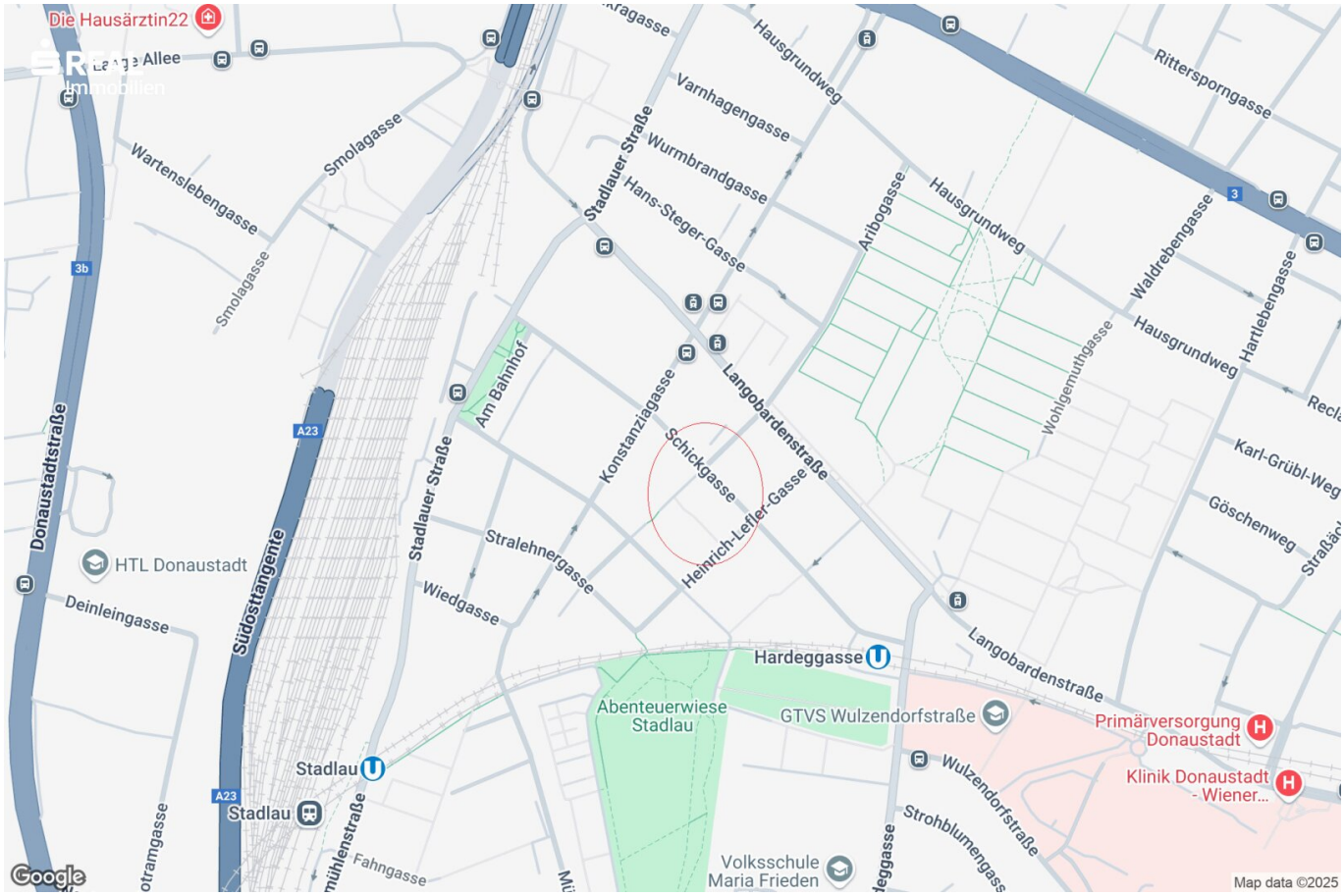

REAL
Immobilien


REAL
Immobilien



Skizze Wohnung


VELUX 134x140
VELUX 134x140
VELUX 134x140
VELUX 134x140
WOHNKÜCHE 41.34m²
VORR. 4.37m²
BAD 5.29m²
BAD Ø125
WC 1.93m²
BAD 4.87m²
AR. 1.84m²
VORR. 10.32m²
92.30m²
TERR. 6.63m²
TERR. 15.58m²
TERR. 6.63m²
ZIMMER 12.93m²
ZIMMER 18.65m²
VELUX 134x140
VELUX 134x140
VELUX 134x140
WC Ø125
SIH Ø16
GULLY
TH


Die Hausärztin22
Wartenslebengasse
Smolagasse
Donaustadtstraße
3b
A23
Südosttangente
HTL Donaustadt
Deinleingasse
Stadlauer Straße
Am Bahnhof
Konstanziagasse
Schickgasse
Heinrich-Lefler-Gasse
Langobardenstraße
Stralehnergasse
Wiedgasse
Varnhagengasse
Wurmbrandgasse
Hans-Steger-Gasse
Hausgrundweg
Arlbogasse
Rittersporngasse
Waldrebengasse
Hartlebengasse
Wohlgemuthgasse
Karl-Grübl-Weg
Göschenweg
Hardeggasse
Abenteuerwiese Stadlau
GTVS Wulzendorfstraße
Primärversorgung Donaustadt
Klinik Donaustadt - Wiener...
Wulzendorfstraße
Strohblumengasse
Stadlau
Fahngasse
Volksschule Maria Frieden
Google
Map data ©2025

Objektbeschreibung

Die Wohngegend mit einer guten Infrastruktur liegt nächst der U2-Station Hardeggasse und S-Bahn-Station Stadlau. Schnell erreichbar liegen die Freizeitgebiete Mühlwasser und Neuen Donau.

Das Haus wurde ursprünglich ca. 1930 errichtet. Das Dachgeschoss und Lift wurden ca. 1996 ausgebaut. Die Rücklage (Guthaben ca. € 60.000) deckt etwaige Kosten für Instandhaltungen. Es sind keine Reparaturen außer der üblichen Instandhaltungen geplant. Der kleine aber gepflegte und begrünte Innenhof des Hauses, verfügt über einen Leseplatz. Fahrräder werden in einem separaten Bereich des Innenhofes abgestellt. Allen Wohnungen sind Kellerabteile zur Nutzung zugeordnet. Bei Nachbarwohnungen wurden bereits nachträglich Klimatisierungen eingebaut.

Die 3 Zimmerwohnung mit kleiner ca. 6 m² Eckterrasse und einem Kellerabteil bietet einen guten Grundriss. Die Eckterrasse ist vom Wohnzimmer aus begehbar und durch die hohe gemauerte Brüstung von der Straße aus nicht einsehbar. Neue Bodenbeläge in den 3 Zimmern, Malerarbeiten sowie eine neue Küche wären notwendig. (Malerarbeiten und tauschen der Bodenbeläge Fertigparkett wurde von 2 Firmen zu einer Pauschale von ca. € 20.000,- angeboten). Eine neue Küche ist in diesen Kosten nicht berücksichtigt. Sanitärräume wie Bad und separates WC mit Handwaschbecken, sowie die Gastherme wurden in den letzten Jahren erneuert. Die großen Dachflächenfenster sind mit Außen- und Innenjalousien ausgestattet und in guten Zustand. Kurzum eine tolle Dachgeschoßwohnung zum herrichten aber zu einem fairen Preis.

Sofern Sie die Wohnung als Anlage kaufen und vermieten möchten:

Die Wohnungs-Elektrik wurde vor kurzem überarbeitet. Ein in positiver E-Befund aus 2025 und Energieausweis (gültig bis 2031) werden mit übergeben. Hinweise zur Höhe des Mietzinses im "angemessenen Mietzins" entnehmen Sie bitte dem Web. (Dachgeschoß, Ausbau BJ. 1996)

Sofern Sie besichtigen möchten, öffnen Sie das zu Ihrer Anfrage automatisch übermittelte Exposé und senden Sie Ihre Nachricht.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <3.000m
Höhere Schule <3.500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <1.000m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



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.