

**Dreihausgasse: generalsanierte 2-Zimmer Wohnung in  
Ruhelage**



**Objektnummer: 433**

**Eine Immobilie von Adastra Immobilien - WMKM Opfermann e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1150 Wien
<b>Baujahr:</b>	1963
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	40,85 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	5,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 32,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	B 1,02
<b>Kaufpreis:</b>	219.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	166,42 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

### Julius Opfermann

Adastra Immobilien - WMKM Opfermann e.U.  
Saarplatz 8  
1190 Wien

H +43 660 5956423

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.







## Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt eine liebevoll **generalsanierte 2-Zimmer** Wohnung in der Dreihausgasse.

### Die Lage:

Beste Lage des 15. Wiener Gemeindebezirkes. Gelegen zwischen Schönbrunn und dem Schwendermarkt hat man sowohl die Geschäfte des täglichen Bedarfs, als auch die Schönheit des Schlossparks in Gehweite.

### Das Haus:

Das Gebäude in dem die Wohnung liegt, wurde im Jahr 2012 umfassend saniert (TheWoSan), wobei unter anderem die Steigleitungen in den allgemeinen Teilen des Hauses erneuert, sowie die Fassade und das Dach isoliert wurden.

### Die Wohnung:

Die südöstlich ausgerichtete Wohnung befindet sich im 4. Liftstock eines 2012 sanierten Wohnhauses und besteht aus einer Wohnküche, einem Wohn-/Schlafzimmer, einem Bad sowie einem separaten WC, und kommt auf eine Wohnfläche von rund 41 m<sup>2</sup>. Die Fenster der Wohnung sind in den begrünten Innenhof ausgerichtet. Im Zuge der Generalsanierung wurden außer der Fenster und dem Einbau einer neuen Sicherheitstüre sämtliche Leitungen neu verlegt und die Elektrik auf den aktuellsten Stand der Technik gebracht. Zudem kommt die Wohnung vollständig ohne Gas aus, da im Zuge der Sanierung das Heizsystem auf ein modernes und energieeffizientes Infrartheizsystem umgestellt wurde, und die Warmwasserversorgung erfolgt über einen Warmwasserspeicher. Auch ist in der Wohnung ein Anschluss für einen Kachelofen bzw. einen Kamin vorhanden.

### Betriebskosten:

Die monatliche Vorschreibung der Hausverwaltung beläuft sich auf €166,42, worin die gesetzlich dotierte Reparaturrücklage bereits enthalten ist. Die Rücklagen des Hauses betragen (Stand 01.01.2025) €90.192,53 und sind somit gut gefüllt. Derzeit sind laut Auskunft der Hausverwaltung keine (außerordentlichen) Arbeiten geplant, da das Gebäude in gutem Zustand ist.

### Kaufpreis: EUR 219.000.-

lastenfrei und bestandsfrei

**Bei Interesse an der Wohnung senden Sie mir bitte eine Anfrage über die**

**Anfragefunktion. Dann leite ich Ihnen gerne das Exposé der Wohnung inkl. weiterführender Informationen weiter.**

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.