6. Stock, 3 Zimmer, ca. 70 m² beim Erlachpark



Objektnummer: 960/75002

Eine Immobilie von s REAL

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Baujahr:	1972
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	70,00 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	B 37,34 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,55
Kaufpreis:	250.000,00 €
Betriebskosten:	172,25 €
USt.:	19,37 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Thomas Aschauer

s REAL Wien - Zentrale
Landstraßer Hauptstraße 60
1030 Wien


REAL
Immobilien


REAL
Immobilien


REAL
Immobilien


REAL
Immobilien


REAL
Immobilien


REAL
Immobilien

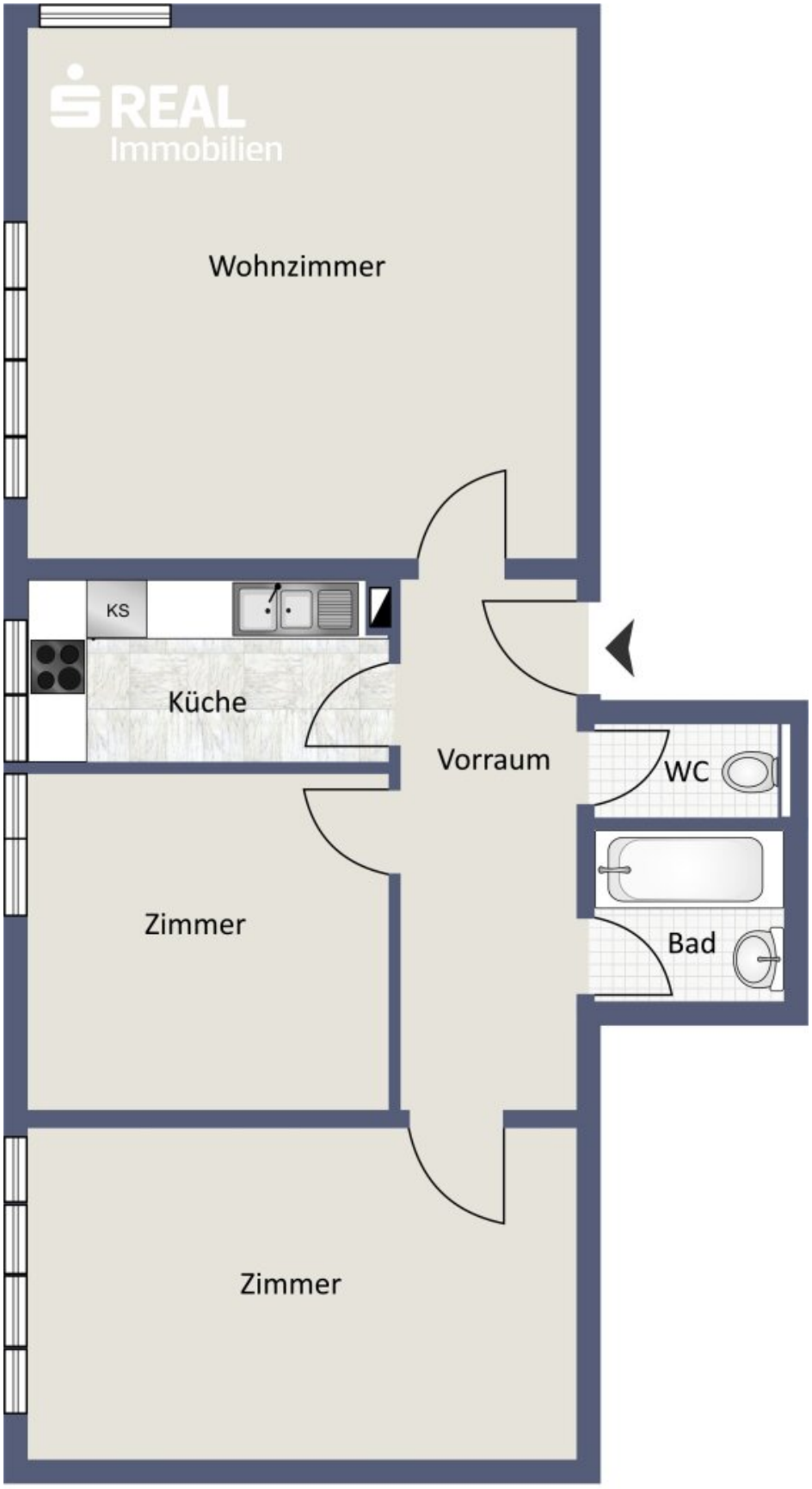

REAL
Immobilien
AEG


REAL
Immobilien


REAL
Immobilien


REAL
Immobilien


REAL
Immobilien



Skizze Wohnung


Landgutgasse
Waldmüllerpark
Herzgasse
Alxingergasse
Van-der-Nüll-Gasse
Leebgasse
Siccardsburggasse
Jagdgasse
Raaber-Bahn-Gasse
Keplerplatz
Dampfgasse
Hasengasse
Götzgasse
Gudrunstraße
Scheugasse
Sonnleithnergasse
Neilreichgasse
Erlachplatz
Erlachgasse
Viktor-Adler-Platz
Pernerstorfergasse
Quellenstraße
Gussriegelstraße
Buchengasse
Rotenhofgasse
Leibnizgasse
Reumannplatz
Davidgasse
Inzersdorfer Straße
Neilreichgasse
Angeligasse
Muhrengasse
Columbusgasse
Bürgergasse
Google
Map data ©2026 Google

Objektbeschreibung

Geschätzte Kunden - unmittelbar nach Ihrer Anfrage über das Portal erhalten Sie eine automatisierte Mail mit dem Expose und den wesentlichen Unterlagen zum Download zu der Immobile. So erhalten Sie alle relevanten Informationen vor einem eventuellen Besichtigungswunsch.

In aufstrebender Lage nahe grüner Parks, haben Sie die Gelegenheit diese gut aufgeteilte **ca. 70 m²** große 3 Zimmer Wohnung in einem gepflegtem **Haus BJ ca. 1972** im **6ten Liftstock** zu erwerben.

Im Haus wurden bereits umfangreiche Erneuerungen durchgeführt - Umstieg von Öl auf Gas-Zentralheizung, Thermische Sanierung etc.

Für die Fassadensanierung ist noch ein kleiner Restbetrag der Förderung von ca. € 30,- monatlich bis Juni 2027 zu übernehmen.

Zusätzlich zu den Betriebskosten wird noch die Vorschreibung für Heizung und Warmwasser - ca. € 70,- im Monat abgebucht.

Die Wohnung ist altersbedingt abgewohnt (teilweise Teppichböden) und wird teilmöbliert übergeben.

Fakten zur Wohnung:

- 3 Zimmer - ca. 25 m², 16 m² und 10,5 m² groß
- funktionelle Küche - E-Herd
- Bad mit Badewanne, separates WC, Eingangsbereich / Flur mit Einbauschränken für ausreichend Stauplatz
- Gaszentralheizung

Der **aufstrebende Standort** der Wohnung überzeugt mit der Lage direkt am **Erlachpark**. Freizeit genießen in den verschiedenen Parks der Umgebung und einzigartige Locations entdecken - das sind nur einige der vielen Möglichkeiten der **hippen Nachbarschaft**. Der Nahe gelegene **Keplerplatz** und **Columbusplatz** sowie die **Favoritenstraße** mit

verschiedenen nationalen und internationalen Lokalen und Einkaufsmöglichkeiten bieten alles für den täglichen Bedarf und mehr. Es erwartet Sie eine kleine **kulinarische Entdeckungsreise** in unmittelbarer Umgebung. Auch für das Shoppingvergnügen zwischendurch finden sich im **Columbuscenter** oder für Nachtschwärmer in den Geschäften am **Hauptbahnhof** bis sogar 21 Uhr genügend Möglichkeiten.

Eine Bus- und Straßenbahnverbindung sowie die U-Bahn Station **U1 Keplerplatz** oder der **Matzleinsdorfer Platz** kann in weniger als 10 Gehminuten erreicht werden. Mit der U1 gelangen Sie direkt in die City zum **Stephansplatz** nach nur **4 Stationen. 1 Station** mit der U-Bahn oder ca. 17 Minuten zu Fuß sind es bis zum **Hauptbahnhof.**

Bitte nutzen Sie die Möglichkeit für einen ersten Eindruck mittels unseren 3D Rundgangs.

Hier geht´s zum 360°
Rundgang: https://app.immoviewer.com/portal/tour/3151720?accessKey=6ab2

Viele weitere Rundgänge, so wie alle neuen s REAL Immobilienangebote finden Sie auf www.sreal.at

Sollten Sie an diesem attraktiven Objekt Interesse haben, bitte ich um Kontaktaufnahme über das Kontaktformular, um Ihnen die relevanten Unterlagen und die genaue Adresse automatisiert zukommen zu lassen. Sie können nach Durchsicht der Unterlagen bequem einen Besichtigungswunsch deponieren.

Für die **Vertragserrichtung und Treuhandabwicklung können wir Ihnen die Sonderkondition bei** RA Dr. Pacher und Partner in 1030 Wien mit 1 % des Kaufpreises + 20 % USt + Barauslagen anbieten..

Gerne unterstützen wir Sie bei der Finanzierung:

Sollten Sie ein unverbindliches Beratungsgespräch mit unseren Finanzierungsexperten des Wohn² der Erste Bank wünschen, finden Sie bei den übermittelten Unterlagen ein entsprechendes Datenblatt, welches Sie mir gerne ausgefüllt übermitteln können. Unsere Finanzierungsexperten melden sich dann umgehend bei Ihnen!

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m

Klinik <500m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.500m
Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.000m

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

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <1.000m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <2.000m

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.