Helle 2-Zimmer-Wohnung mit verglaster West-Loggia und Schrankraum - 2. Liftstock



Wohnzimmer 19,56 m²

Objektnummer: 5628

Eine Immobilie von Kaltenegger Realitäten GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Neilreichgasse 93
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien,Favoriten
Baujahr:	1970
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	53,56 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	5,00 m²
Heizwärmebedarf:	D 116,90 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,66
Kaufpreis:	179.000,00 €
Betriebskosten:	188,68 €
USt.:	21,67 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Gertraud Fuchs

Kaltenegger Realitäten GmbH
Nußdorfer Platz 3
1190 Wien


KALTENEGGER


KALTENEGGER


KALTENEGGER


KALTENEGGER


KALTENEGGER


KALTENEGGER


KALTENEGGER


KALTENEGGER


KALTENEGGER

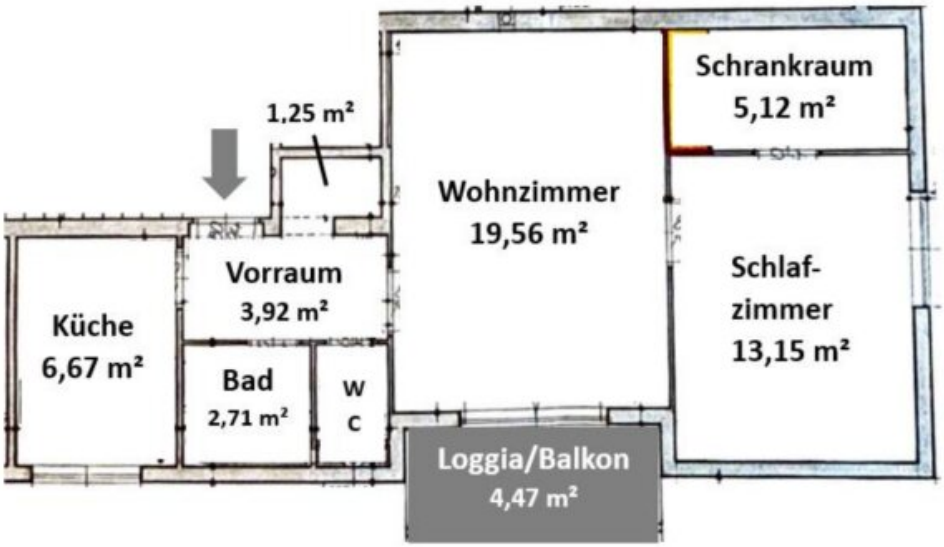

KALTENEGGER


KALTENEGGER


KALTENEGGER


KALTENEGGER

53,56 m² Wohnfläche + 4,47 m² Loggia geschlossen



KALTENEGGER

Objektbeschreibung

Diese gepflegte 2-Zimmer-Wohnung befindet sich im 2. Liftstock einer ruhigen Wohnhausanlage aus den 1970er-Jahren und überzeugt durch ihre praktische Raumaufteilung, die verglaste West-Loggia sowie einen separaten Schrankraum. Die Wohnung eignet sich ideal für Singles und Paare.

Die Wohnung kann geräumt übergeben werden (Küche, Bad, WC bleiben in der Wohnung) - falls der Käufer möchte, können die Möbel auch in der Wohnung bleiben.

Highlights:

- 53,56 m² Wohnfläche
- verglaste West-Loggia mit 4,47 m²
- Schlafzimmer zum ruhigen Innenhof
- separater Schrankraum mit 5,12 m²
- Lift
- Kellerabteil ca. 5 m²
- sehr gepflegter Zustand
- erneuerte Fenster
- Wohnung sofort nutzbar
- baurechtlich genehmigte Verglasung der Loggia

- konsensgemäßer Zustand der Wohnung

Raumaufteilung:

- Wohnzimmer 19,56 m²
- Loggia (verglast) 4,47 m²
- Schlafzimmer 13,15 m²
- Schrankraum 5,12 m²
- Küche 6,67 m²
- Bad 2,71 m²
- separates WC
- Vorraum 3,92 m²
- Garderobennische mit Maßschränken 1,25 m²

Der Wohnbereich mit direktem Zugang zur verglasten West-Loggia bildet das Herzstück der Wohnung. Die westseitige Ausrichtung sorgt besonders am Nachmittag und Abend für angenehme Lichtverhältnisse. Das Schlafzimmer liegt ruhig zum Innenhof und verfügt über einen angeschlossenen Schrankraum.

Die komplett ausgestattete Küche bietet ausreichend Arbeitsfläche und Stauraum und ist mit Neff-Geräten ausgestattet. In der Küche befindet sich auch eine Waschmaschine mit Trocknerfunktion, die in die Küche optisch integriert ist. Badezimmer und WC sind getrennt ausgeführt.

Die Wohnung befindet sich in gepflegtem Zustand und kann sofort genutzt werden.

Sanierung im Jahr 2000:

Der Eigentümer hat die Wohnung im Jahr 2000 umfassend saniert. Dabei wurden Böden, Küche, Bad, Schlafzimmer, Beleuchtung sowie die elektrische Absicherung erneuert. Zusätzlich wurden Anschlüsse für Waschmaschine und Geschirrspüler geschaffen.

Die Loggia wurde bereits 1994 verfliest und vollständig verglast. Die Verglasung ist baurechtlich genehmigt, die Genehmigungsunterlagen liegen vor.

Vor rund 15 Jahren wurden die Fenster in Küche und Schlafzimmer durch zweifach verglaste Alufenster ersetzt.

Die Wohnung befindet sich im baurechtlich genehmigten und konsensgemäßen Zustand. Dies gilt auch für die nachträglich verglaste Loggia.

Besonders attraktiv sind die funktionale Raumaufteilung, die verglaste West-Loggia, der separate Schrankraum sowie die gepflegte Wohnhausanlage mit Lift und begrüntem Innenhof.

Wohnhausanlage:

Die Wohnhausanlage besteht aus zwei Gebäuden mit insgesamt 32 Wohnungen und einem begrünten Innenhof.

Durchgeführte Maßnahmen:

- elektrische Steigleitungen saniert (2010)
- Liftmodernisierung (2009)
- Gas-Zentralheizung erneuert (2016)

Zur Verfügung stehen außerdem:

- Fahrradraum

- Wasch- und Trockenraum
- Hausbesorger
- anmietbare Stellplätze im Innenhof (Hauptwohnsitz erforderlich)

Laufende Kosten (Vorschreibung ab Juni 2026):

188,68 € Haus-Betriebskosten netto

27,97 € Lift-Betriebskosten netto

61,68 € Reparaturrücklage Haus

5,59 € Reparaturrücklage Lift

53,44 € MWSt auf die Betriebskosten

305,59 € Laufende Kosten

Die Haus-Betriebskosten und die Reparaturrücklage werden nach Anteilen (Nutzwerten) berechnet.

Die Liftkosten nach den Stockwerken mit einem fixen Prozentsatz.

Die Wohnhausanlage verfügt über eine sehr gut dotierte angesparte Rücklage für zukünftige Erhaltungs- und Sanierungsmaßnahmen.

Gas Zentralheizung - Akontozahlung:

im Haus gibt es seit 2016 eine Gas-Zentralheizung für Heizung und Warmwasser.

Die aktuelle Vorschreibung für die Akontozahlung der Zentralheizung der Wohnung beträgt 142,85 € netto für die Heizung, plus 32,02 € netto für das Warmwasser. Macht zusammen 174,87 € netto bzw. 206,64 € brutto (Vorschreibung ab Juni 2026).

Die Aufteilung der jährlichen Kosten auf die einzelnen Wohnungen erfolgt nach den m² Nutzflächen der Wohnungen. Die Heiz- und Warmwasserkosten werden als monatliche Akontozahlung vorgeschrieben und einmal jährlich nach dem tatsächlichen Verbrauch abgerechnet.

Energieausweis:

es wurde im Juni 2026 ein Energieausweis spezifisch für die Wohnung ausgestellt: der HWB-Wert der Wohnung ist 116,9 kWh/m²/Jahr, der Gesamtenergieeffizienzfaktor ist 1,66 (Klasse C).

Lage:

Die Wohnung befindet sich in guter und gefragter Lage des 10. Wiener Gemeindebezirks, nahe Troststraße und Quellenstraße. Die Umgebung bietet eine ausgezeichnete Infrastruktur mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkten, Restaurants, Cafés sowie Schulen und medizinischer Versorgung in unmittelbarer Nähe.

Die öffentliche Verkehrsanbindung ist sehr gut: Die Straßenbahnlinien O und 11 sowie mehrere Buslinien befinden sich nur wenige Gehminuten entfernt. Auch die U1 ist rasch erreichbar und bietet eine schnelle Verbindung in die Wiener Innenstadt sowie zum Hauptbahnhof.

Mit dem Auto ist man schnell über die Raxstraße aus der Stadt draussen oder auf der A23.

Zusätzlich sorgen nahegelegene Grünflächen und Erholungsräume im Bereich Wienerberg und Favoriten für Freizeit- und Sportmöglichkeiten.

Das Umfeld verbindet urbane Infrastruktur mit guter Verkehrsanbindung und nahegelegenen Erholungsgebieten.

Besichtigung:

Bei Interesse an der Wohnung bzw. einer Besichtigung bitte um eine schriftliche Anfrage über ein Immobilienportal mit Angabe von Namen, E-mail Adresse und Telefonnummer.

Der Makler ist wie üblich beim Verkauf von Immobilien als Doppelmakler tätig, vertritt also im im gleichen Maße die Interessen des Verkäufers und der Interessenten.