

**Provisionsfrei: Erstbezug nahe Karmelitermarkt | ruhig,
mit Lift**



Wohnraum - Blick Richtung Küche

Objektnummer: 1583

Eine Immobilie von Wohntastic GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1020 Wien
Baujahr:	1957
Zustand:	Erstbezug
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	28,00 m ²
Zimmer:	1
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	4,00 m ²
Heizwärmebedarf:	D 106,60 kWh / m ² * a
Kaufpreis:	219.000,00 €
Betriebskosten:	52,92 €
USt.:	6,46 €

Ihr Ansprechpartner



Claudia Schediwy

Wohntastic GmbH
Heiligenkreuzer Straße 9
2384 Breitenfurt bei Wien

T +43 676 48 48 48 0

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









Objektbeschreibung

Provisionsfreier Erstbezug nach Sanierung – ruhig, kompakt und zentral gelegen

Diese sanierte Eigentumswohnung in 1020 Wien eignet sich ideal für alle, die eine kompakte Stadtwohnung in gut angebundener Lage suchen – sei es zur Eigennutzung, als Wiener Stadtbasis oder als Anlageobjekt.

Die Wohnung befindet sich im **1. Liftstock** eines gepflegten Hauses und liegt angenehm ruhig zum Innenhof. Besonders attraktiv ist die Kombination aus **Erstbezug nach umfassender Sanierung, Lift, neuer Küche, neuem Badezimmer** und **provisionsfreiem Verkauf**.

Die wichtigsten Vorteile auf einen Blick

- Provisionsfreier Verkauf
- Erstbezug nach umfassender Sanierung
- Ruhige Innenhoflage
- 1. Stock mit Lift im Haus
- Neue Küche mit Markengeräten
- Neues Badezimmer mit Dusche, WC, Waschtisch, Handtuchheizkörper und Waschmaschinenanschluss
- Neue Elektrik und neue Böden
- Moderne Infrarotheizung
- Praktischer Einbauschränk / Stauraum im Vorzimmer
- Kellerabteil
- Niedrige monatliche Vorschreibung von EUR 119,38 inkl. USt.
- Thermische Sanierung des Hauses durch Rücklage gedeckt

Kompakt, aber gut durchdacht

Die Wohnung überzeugt durch eine funktionale Aufteilung und eignet sich besonders für Menschen, die eine überschaubare, gut nutzbare Stadtwohnung suchen.

Die Raumaufteilung umfasst:

- Vorzimmer mit praktischem Einbauschränk / Stauraum
- Wohn- und Schlafraum
- separate Küche mit neuer Einbauküche und Ess-/Arbeitsmöglichkeit
- neues Badezimmer mit Dusche, WC, Waschtisch, Handtuchheizkörper und Waschmaschinenanschluss
- Kellerabteil

Durch die Innenhoflage wohnt man angenehm ruhig, obwohl die Wohnung sehr gut an das städtische Leben der Leopoldstadt angebunden ist.

Erstbezug nach Sanierung

Im Zuge der umfassenden Sanierung wurden unter anderem die Elektrik, die Böden, die Küche und das Badezimmer erneuert. Die Wohnung präsentiert sich in einem sofort nutzbaren Zustand – ohne Sanierungsaufwand für zukünftige Eigentümer.

Die neue Küche ist mit Markengeräten ausgestattet. Das Badezimmer wurde modern gestaltet und verfügt über Dusche, WC, Waschtisch, Handtuchheizkörper und Waschmaschinenanschluss.

Für die Beheizung sorgt eine moderne und energieeffiziente Infrarotheizung.

Haus und laufende Kosten

Die monatliche Vorschreibung beträgt **EUR 119,38 inkl. USt.** und setzt sich wie folgt zusammen:

- Betriebskosten: **EUR 58,21**
- Reparaturrücklage: **EUR 48,30**
- Verwaltung: **EUR 12,87**

Der Reparaturfonds des Hauses weist per **31.12.2025** ein Guthaben von **EUR 157.146,18** aus.

Das Haus wird aktuell thermisch saniert. Laut bisheriger Information sind die dafür anfallenden Kosten durch die vorhandene Reparaturrücklage gedeckt. Diese Maßnahme stellt eine zusätzliche Aufwertung des Gebäudes dar und kann sich positiv auf Erscheinungsbild und Energieeffizienz auswirken.

Lage

Die Wohnung befindet sich in der Schreygasse im 2. Wiener Gemeindebezirk, nahe Karmelitermarkt, Donaukanal, Augarten und Innenstadt.

Das Umfeld bietet eine sehr gute städtische Infrastruktur: Nahversorgung, Gastronomie, öffentliche Verkehrsmittel und Freizeitmöglichkeiten befinden sich in gut erreichbarer Nähe. Die U2/U4-Station Schottenring schafft eine schnelle Verbindung in weitere Teile der Stadt.

Damit eignet sich die Wohnung besonders für Eigennutzer, Stadtliebhaber oder Anleger, die eine sanierte, kompakte Wohnung in einer nachgefragten Wiener Lage suchen.

Energieausweis (vor thermischer Sanierung)

HWB: **106,60 kWh/m²a** | Klasse HWB: **D**

Sonstige Angaben

Der Kaufpreis beträgt **EUR 219.000,00**.

Die monatlichen Kosten belaufen sich auf **EUR 119,38 inkl. USt.** und beinhalten die Betriebskosten, die Reparaturrücklage sowie die Verwaltungskosten.

Der Reparaturfonds des Hauses weist per **31.12.2025** ein Guthaben von **EUR 157.146,18** aus.

Der Wohnung ist ein Kellerabteil zugeordnet.

Gerne übermitteln wir Ihnen das vollständige Exposé mit weiteren Informationen. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme und stehen für Fragen oder einen persönlichen Besichtigungstermin jederzeit zur Verfügung.

Rechtlicher Hinweis:

Bei Abschluss eines Kaufvertrages fallen zusätzliche Kosten an. Details entnehmen Sie bitte der Nebenkostenübersicht. Der Verkauf erfolgt provisionsfrei. Auf ein wirtschaftliches Naheverhältnis zum Eigentümer wird hingewiesen.

Aufgrund des neuen Fernabsatz- und Auswärtsgeschäfte-Gesetzes zur Umsetzung der EU-Verbraucherrechte-Richtlinie ersuchen wir Sie um Ihr Verständnis, dass wir Ihnen die gewünschten Objekt-Unterlagen erst nach Ihrer Bestätigung, dass Sie unser vorzeitiges Tätigwerden wünschen und über Ihre Rücktrittsrechte aufgeklärt wurden, per E-Mail zusenden können. Bevor Sie die Unterlagen übermittelt bekommen, erhalten Sie eine gesonderte E-Mail mit dem notwendigen Hinweis.

Obige Angaben basieren auf Informationen des Eigentümers. Irrtum vorbehalten.

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

Für weitere Informationen und Ihre ganz persönliche Besichtigung erreichen Sie mich hier:

Claudia Schediwy, MBA

Wohntastic GmbH

Heiligenkreuzer Straße 9, 2384 Breitenfurt bei Wien

c.schediwy@wohntastic.at

Mobil: +43 676 48 48 48 0

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap