

**Charmante 2-Zimmer Wohnung mit Terrasse in 1110 Wien  
– gepflegt und top ausgestattet!**



**Objektnummer: 161133-8**

**Eine Immobilie von Ticon Immobilienservice**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Lorystraße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1110 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	64,70 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Keller:	1,50 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	56,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	1,85
Kaufpreis:	249.000,00 €
Betriebskosten:	174,69 €
USt.:	17,47 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

**Nicoletta Sutter**

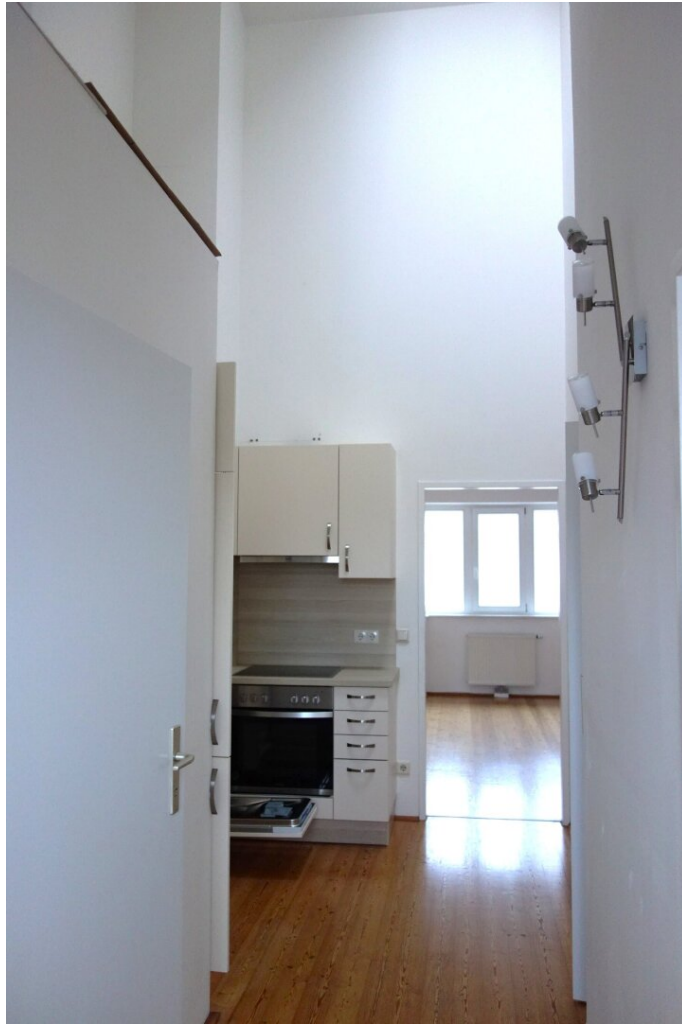
Ticon Immobilienservice  
Ausstellungsstr.50/C/2/205– Regus/Office Center  
1020 Wien

T +43 664 4115229

H +43 664 4115229

F +43 1 96 18 101

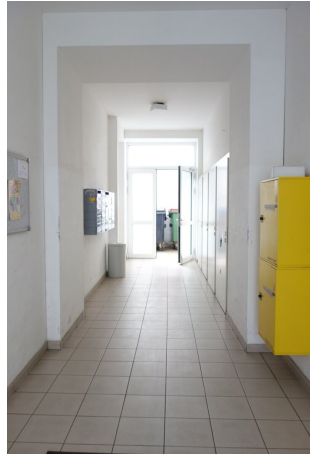


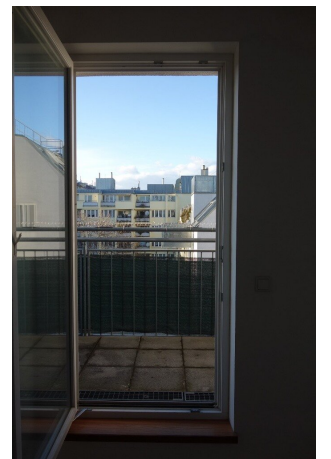






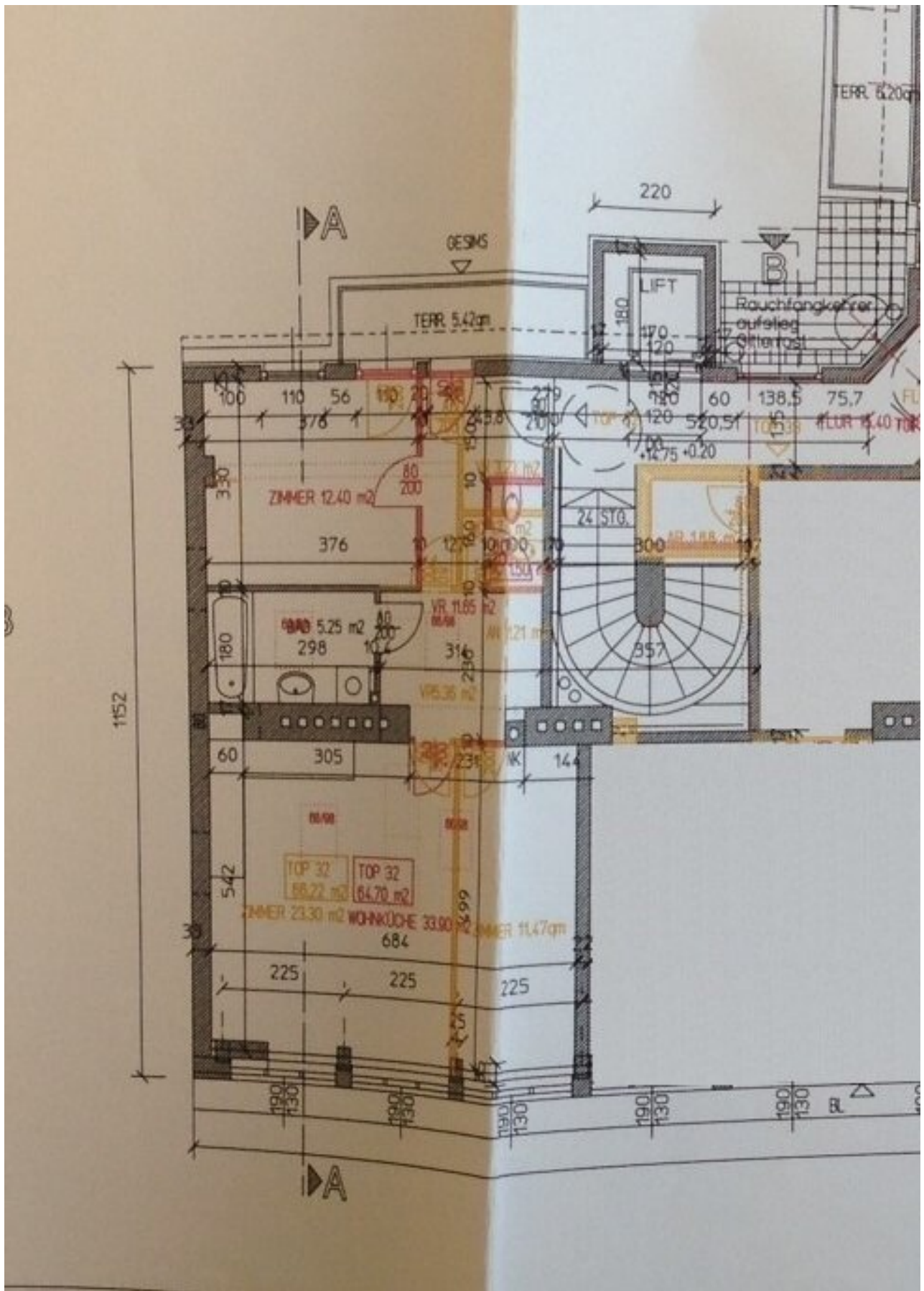












# Objektbeschreibung

## LORYSTRASSE / PREISWERTE DACHWOHNUNG MIT TERRASSE

Die sonnige, gepflegte Dachwohnung mit gesamt **64,70 m<sup>2</sup>** plus **5,42m<sup>2</sup> Terrasse** liegt in der Lorystraße nahe Römerstalgasse - in einem 2007 generalsanierten Haus - und kann sofort bezogen werden. Gelegen im **4. Liftstock**.

Sie besteht aus einem großzügigen 33,90 m<sup>2</sup> Wohn-Esszimmer mit großen Fensterfronten, einer neuwertigen Küchenzeile samt allen Geräten, einem Wannenbad mit Waschmaschinenanschluss, einem hofseitigen Schlafzimmer, dem Vorzimmer und dem separaten WC. Vom Vorzimmer aus gelangen Sie auf die hofseitige Terrasse. Es bestünde die Möglichkeit laut beiliegenden Plan, ein weiteres Zimmer zu errichten.

### Ausstattung:

Gepflegte Holz-Schiffböden, Nassräume verflies, Kunststofffenster, Hauszentralheizung

### Zur Lage:

Die Lorystraße verläuft parallel zur Simmeringer Hauptstraße und die U-Bahn-Station „U3-Simmering“ ist in ca. 5 Minuten zu Fuß erreichbar. In nur wenigen Gehminuten entfernt befinden sich alle Geschäfte des täglichen Bedarfs. Sehr gute U-Bahn-Anbindung zur Wiener Innenstadt, Zentrum in nur 15 - 20 Minuten erreichbar.

### Zum Haus:

Der Eingangsbereich im Erdgeschoss ist im Moment bereits etwas renovierungsbedürftig, diese Arbeiten sind für 2026 angesetzt, Kostenvoranschläge werden gerade eingeholt (Reparaturrücklage)

HWB 56,5 kWh/m<sup>2</sup>a fGEE 1,85

**Kaufpreis: € 249.000,--**

Rücklage € 73,11

BK Wohnung. € 160,14

BK Lift € 10,68

BK a conto Wasser € 21,34

Es wird aufgrund von regelmäßiger Tätigkeit für den Eigentümer auf ein wirtschaftliches Naheverhältnis zum Eigentümer hingewiesen.

Beratung und Besichtigung sind selbstverständlich kostenlos und unverbindlich. Nur bei Zustandekommen eines Rechtsgeschäftes wird ein Honorar Maklerverordnung in Rechnung gestellt.

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.250m

Krankenhaus <3.250m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <250m

Kindergarten <500m

Universität <2.000m

Höhere Schule <2.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

#### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <750m

#### **Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap