# Gelegenheit, 3 Zimmer, Loggia , Hofruhelage




**Objektnummer: 960/75082**

**Eine Immobilie von s REAL**

# Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Wohnung |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 1160 Wien |
| **Baujahr:** | 1980 |
| **Wohnfläche:** | 80,00 m² |
| **Nutzfläche:** | 88,59 m² |
| **Zimmer:** | 3 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 1 |
| **Heizwärmebedarf:** | C 69,80 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | C 1,58 |
| **Kaufpreis:** | 295.000,00 € |
| **Betriebskosten:** | 180,00 € |
| **USt.:** | 18,00 € |

**Provisionsangabe:**

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

# Ihr Ansprechpartner



**Said Fahmy**

s REAL Wien - Zentrale
Landstraßer Hauptstraße 60
1030 Wien

T +43 (0)5 0100 - 26255


REAL
Immobilien


REAL
Immobilien


REAL
Immobilien


REAL
Immobilien

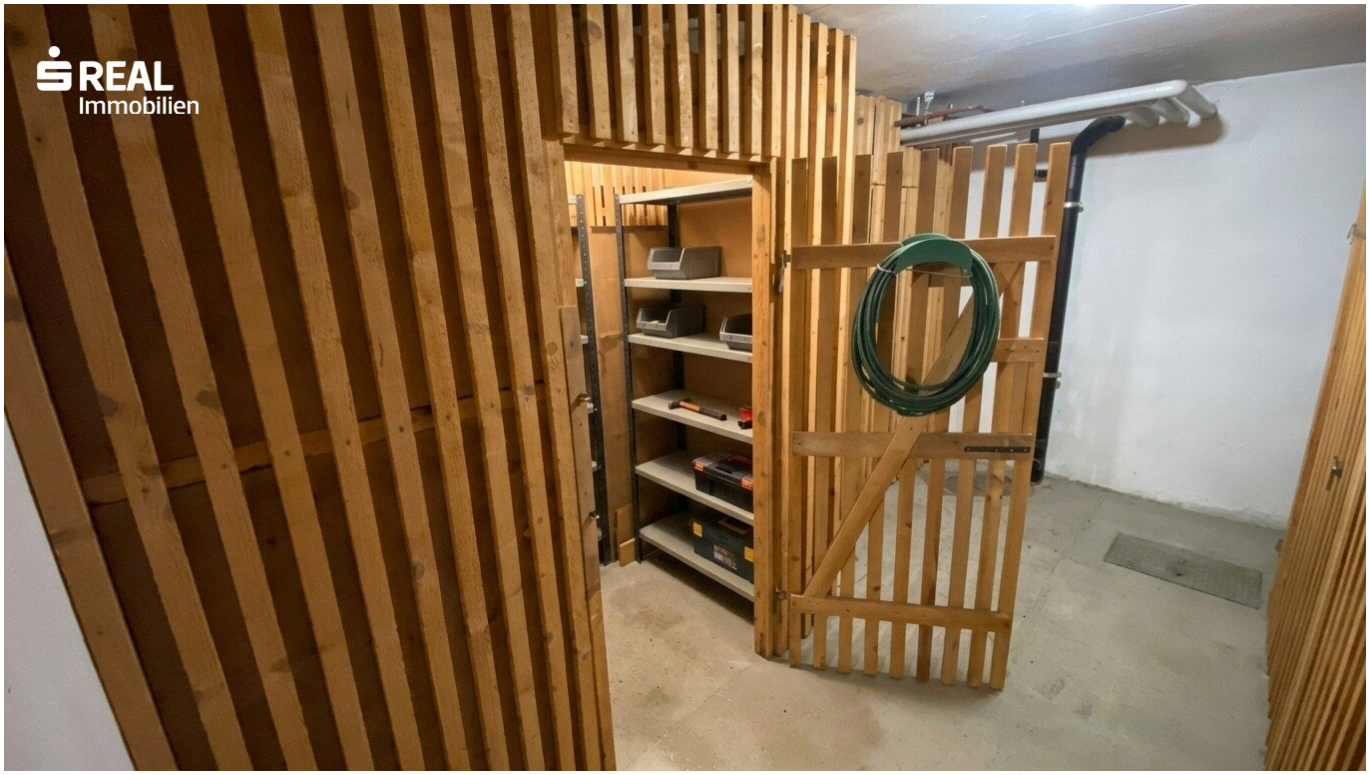

REAL
Immobilien


REAL
Immobilien


REAL
Immobilien


REAL
Immobilien


REAL
Immobilien

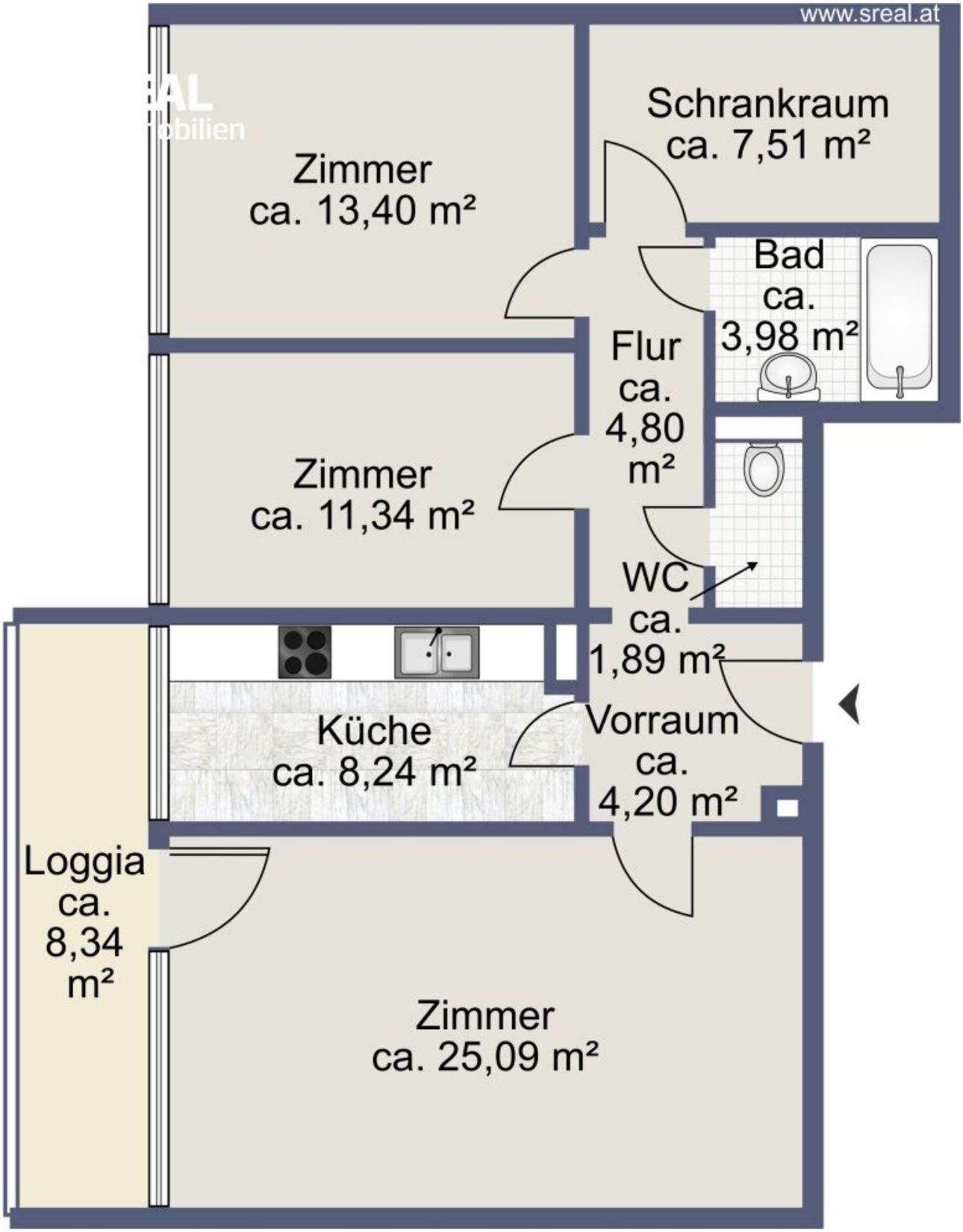

REAL
Immobilien


REAL
Immobilien


REAL
Immobilien


REAL
Immobilien


REAL
Immobilien




Skizze Wohnung


VS Kunterbunt
Tennisakademie
POST SV
Richthausenstraße
Roggendorfgasse
Gräffergasse
Dittersdorfgasse
Gilmgasse
Ferchergasse
Beringgasse
Kainzgasse
Urbangasse
Hernals
Rhigasgasse
Nesselgasse
Pezzlgasse
Rötzergasse
Hernalser Hauptstraße
Kongresspark
Lobmeyrgasse
Seitenberggasse
Römergasse
Lienfeldergasse
Paletzgasse
Wattgasse
Effingergasse
Seeböckgasse
Clemens-Hofbauer-Park
Mariengasse
Rosensteingasse
Taubergasse
Wilhelminenstraße
Odoakergasse
Nauseagasse
Heigerleinstraße
Wurlitzergasse
Rückertgasse
Musilplatz
Google
Map data ©2026 Google

# Objektbeschreibung

Die Hausanlage Baujahr ca. 1981 erstreckt sich über 4 Stiegen mit ca.190 Wohnungen und Ordinationen. Ein großer Lebensmittelmarkt befindet sich in der Hausanlage. Unweit liegen S-Bahn-Station Hernals, Bus- und Straßenbahnlinien 2, 9 und 43. In direkter Umgebung liegen Einkaufsmöglichkeiten, Lokale, Schulen und Kindergärten. Allen Eigentümerinnen und Eigentümern stehen der große begrünte Innenhof, in jeder Stiege Kinderwagen- und Fahrradabstellräume sowie modern ausgestattete Waschküchen zur Verfügung. Im Haus befindliche Tiefgaragenplätze werden nur nach Vormerkung in Miete und nur an Eigentümerinnen und Eigentümer vergeben. Der begrünte parkähnliche Innenhof mit gepflegten Altbaumbestand bietet in heißen Sommermonaten einen wertvollen kühlenden Außenbereich. Warmwasser und Heizung werden über eine Gas- Hauszentralheizung aufbereitet.

Die 3-Zimmer-Wohnung im 2. Stock mit Lift ist für eine 3-Zimmer-Wohnung hervorragend angelegt. Alle Räume sind getrennt über den Vorraum begehbar. Die große Loggia mit ca. 8,3 m² ist zum Garten nach Osten ausgerichtet. Viel Stauraum in Form der begehbaren Garderobe ca. 7,5 m² in der Wohnung und das ca. 7 m² große und gut nutzbare Kellerabteil runden das Raumangebot ab. Wie bei vielen älteren Wohnungen sind Kosten für übliche Investitionen wie Malerarbeiten und Erneuerung der Ausstattungen zuzüglich zum Kaufpreis zu berücksichtigen.

Hier geht´s zum 360°
Rundgang: https://app.immoviewer.com/portal/tour/3155161?accessKey=6adf

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

Hinweise:

- Für Warmwasser & Hauszentralheizung beträgt das monatlich A-Konto (ca. € 172,75 inkl. USt.) und ist den angegebenen Betriebskosten hinzuzurechnen.

- Die bestehenden Holzfenster mit Doppelverglasung sind teilweise mit elektrischen Außenjalousien ausgestattet und wurden regelmäßig gewartet.

- Investitionen zu Modifizierung der Hausanlage wurden seitens Wohnungseigentümern geprüft, der letzte Umlaufbeschluss ergab keine Mehrheit.

- Notwendige Reparaturen sowie Instandhaltungen werden weiter aus der Rücklage bezahlt. (Angesparte Rücklage per April 2026, Guthaben ca. € 600.000,-)

Sofern Sie besichtigen möchten, öffnen Sie das zu Ihrer Anfrage automatisch übermittelte Exposé und senden Sie uns Ihre Nachricht.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <1.000m

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

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

**Sonstige**
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <1.000m

**Verkehr**
Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <4.500m

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.