64,70 m2 Dachwohnung plus 5,42m2 Terrasse in 1110 Wien

Objektnummer: 161133-11

Eine Immobilie von Ticon Immobilienservice

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Lorystraße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1110 Wien
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	64,70 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Keller:	1,50 m²
Kaufpreis:	239.000,00 €
Betriebskosten:	174,69 €
USt.:	17,47 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

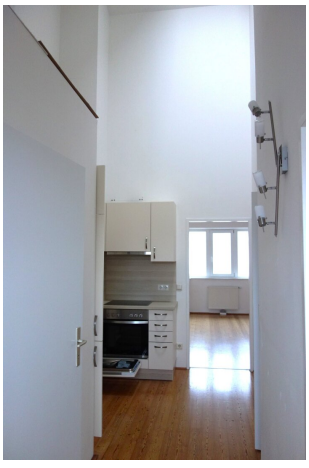
Ihr Ansprechpartner

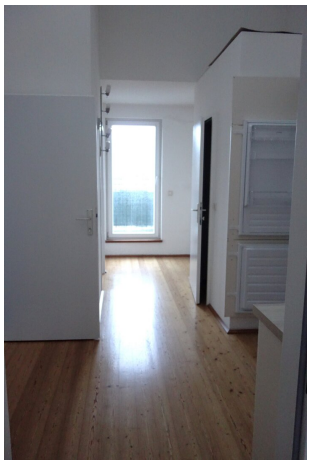
Nicoletta Sutter

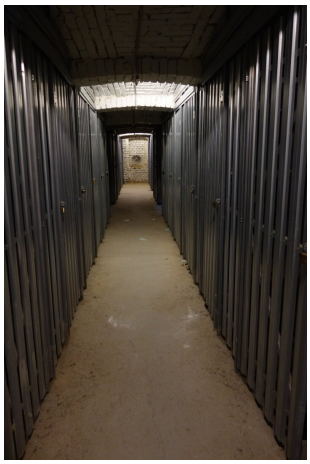
Ticon Immobilienservice
Ausstellungsstr.50/C/2/205– Regus/Office Center
1020 Wien

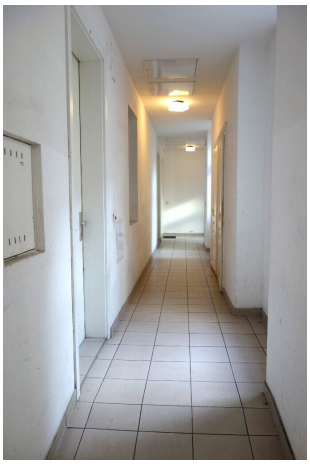
T +43 664 4115229
H +43 664 4115229
F +43 1 96 18 101

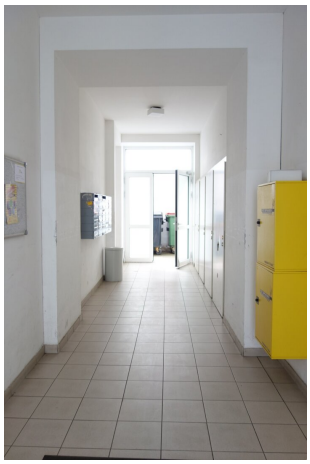
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

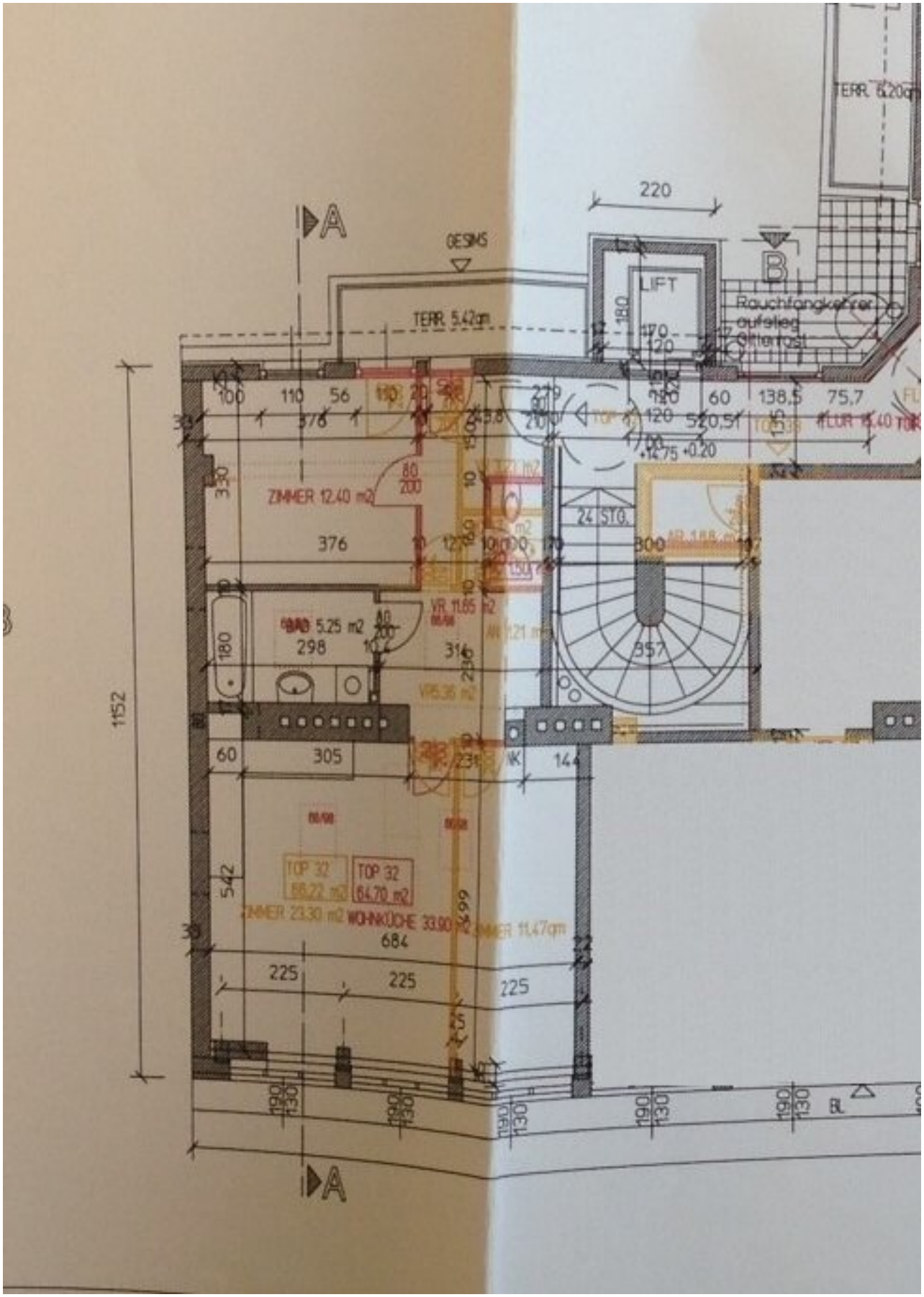











TERR. 5,42qm
220
LIFT
Rauchfangkehrer aufstieg
Sitzriese
ZIMMER 12,40 m2
376
BAD 5,25 m2
298
316
357
305
144
TOP 32
56,22 m2
TOP 32
64,70 m2
ZIMMER 23,30 m2
WOHNKÜCHE 33,90 m2
ZIMMER 11,47qm
684
225
225
225
1152
5,42
5,99
300
138,5
75,7
60
120
180
170
120
100
110
56
+12,75
+0,20

Objektbeschreibung

LORYSTRASSE / PREISWERTE DACHWOHNUNG MIT TERRASSE

Die sonnige, gepflegte Dachwohnung mit gesamt **64,70 m²** plus **5,42m² 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 m² 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 weiters Zimmer zu errichten.**

Ausstattung:

Gepflegte Holz-Schiffböden, Nassräume verfliest, 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/m²a fGEE 1,85

Kaufpreis: € 239.000,--

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 laut Maklerverordnung in Rechnung gestellt.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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