SERVITENVIERTEL - RUHELAGE!
SANIERUNGSBEDÜRFTIGE 3 ZIMMER IM 4. LIFTSTOCK!



Objektnummer: 5829/1105

Eine Immobilie von IKW Immokontakt Wohnideen GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1090 Wien
Baujahr:	1881
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	68,32 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	F 222,80 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	F 3,92
Kaufpreis:	345.000,00 €
Betriebskosten:	172,01 €
USt.:	17,20 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Dejan Stanisavljevic

IKW Immokontakt Wohnideen GmbH
Ludwig von Höhnel-Gasse 69/9
1100 Wien

T +43 6503110002

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

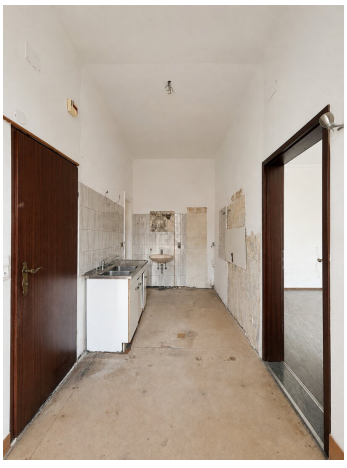




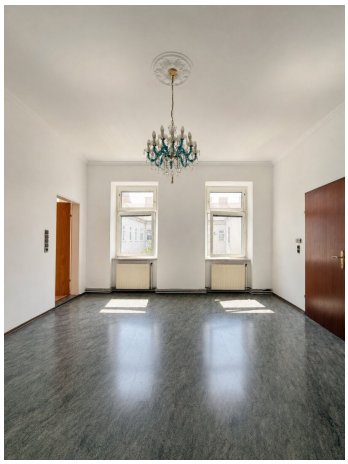


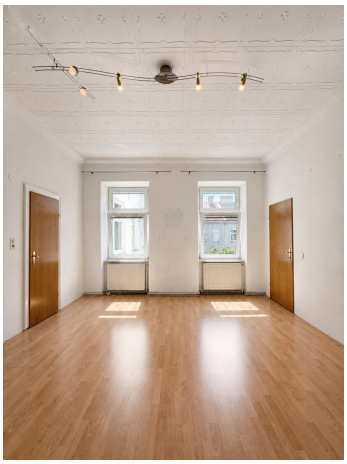












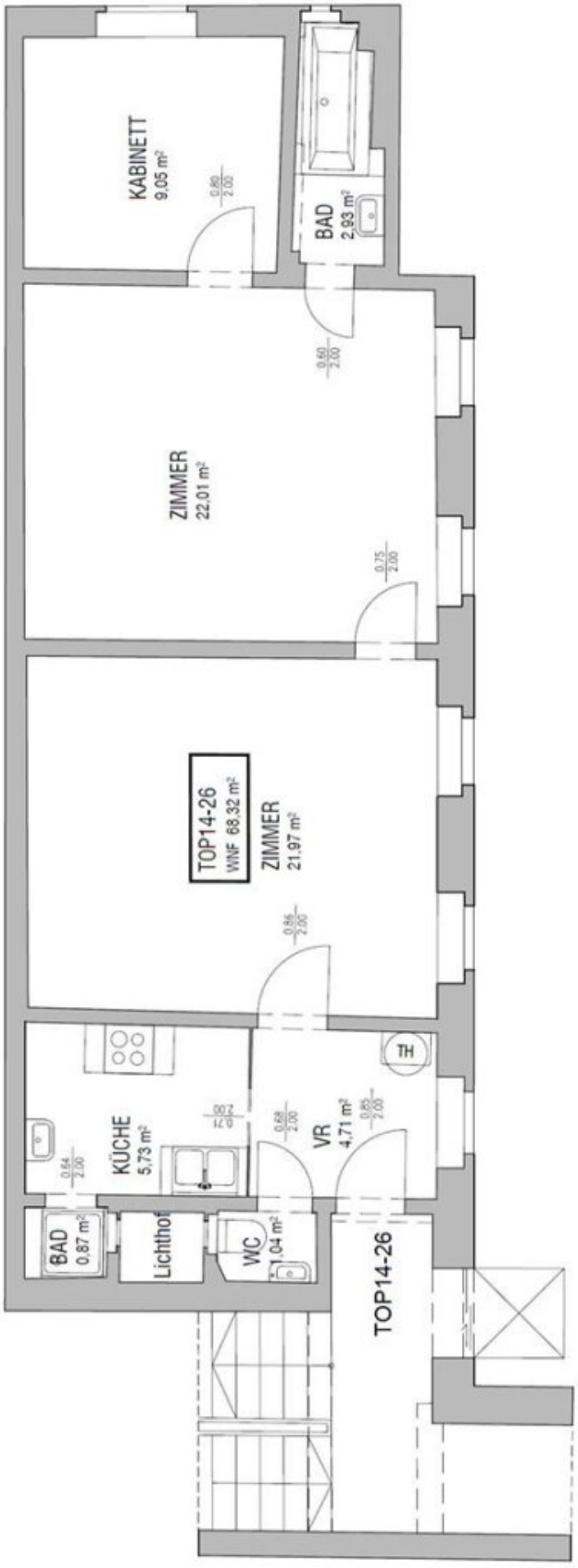


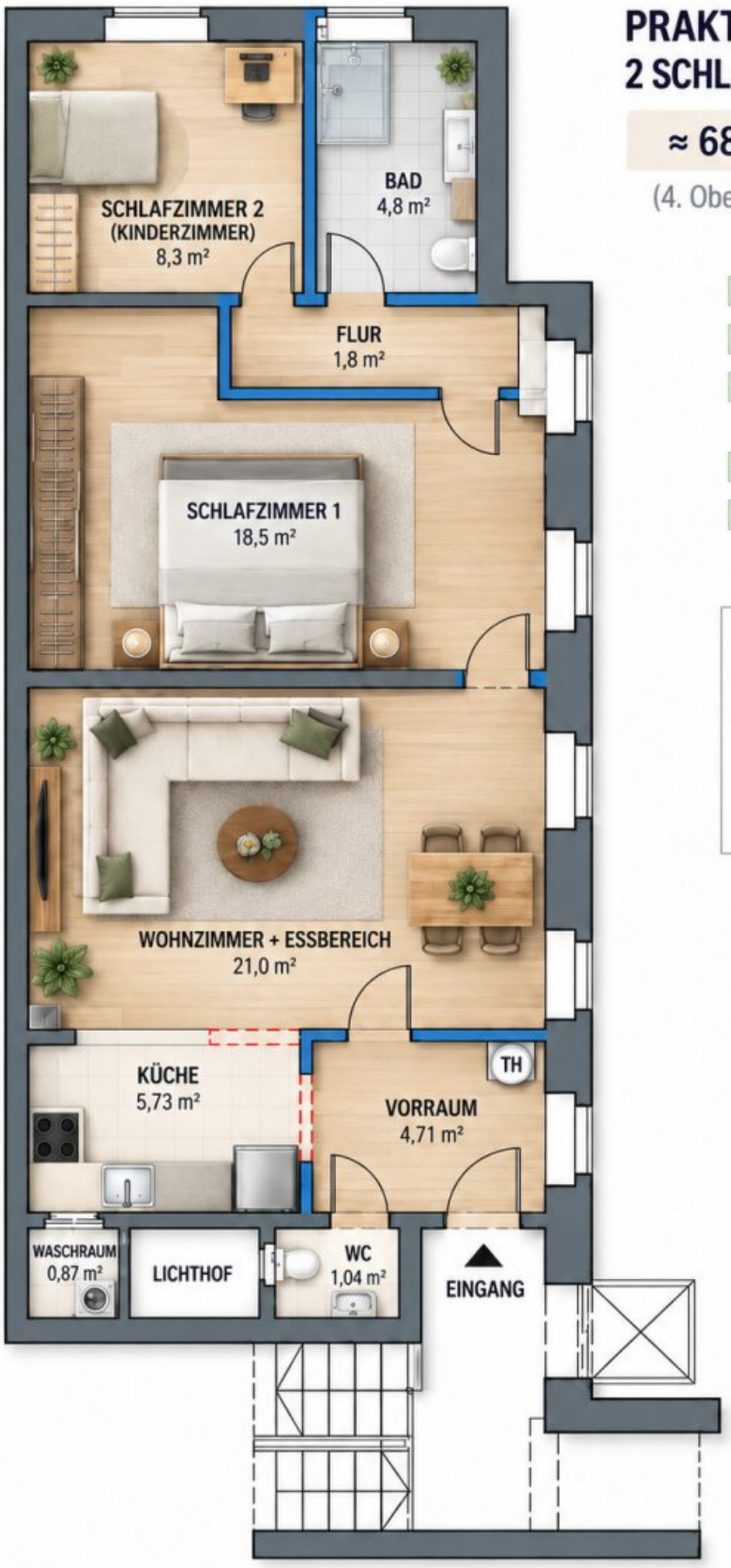






PLAN WOHNUNG (4. Obergeschoß, nicht maßstabsgetreu)





PRAKTISCHERE VARIANTE – 2 SCHLAFZIMMER + WOHNZIMMER

≈ 68,32 m²

(4. Obergeschoss)

- ✔ Keine Durchgangszimmer
- ✔ Größeres Familienbad
- ✔ Installationen bleiben weitgehend in der Zone
- ✔ Minimale Eingriffe
- ✔ Marktgängiger Grundriss

LEGENDE:

- Bestehende Wände (bleiben erhalten)
- Neue Trennwände (Leichtbau)
- Entfernte Elemente / Öffnungen
- Neue Türen

Gleiche Basis, bessere Logik für ein komfortables Zuhause!

N



PRAKTISCHERE VARIANTE – 2 SCHLAFZIMMER + WOHNZIMMER

≈ 68,32 m²

(4. Obergeschoss)

- ✔ Keine Durchgangszimmer
- ✔ Praktischer und logischer Grundriss
- ✔ Installationen bleiben in der Zone
- ✔ Minimale Eingriffe
- ✔ Marktgängiger Grundriss

LEGENDE:

- Bestehende Wände (bleiben erhalten)
- Neue Trennwände (Leichtbau)
- Entfernte Elemente / Öffnungen
- Neue Türen

Gleiche Basis, bessere Logik für ein komfortables Zuhause!

N

Objektbeschreibung

Die zum Verkauf stehende 3-Zimmer-Altbauwohnung befindet sich im 4. Liftstock eines ca. 1881 errichteten und 2002 sanierten Wohn- und Geschäftshaus. Das Dachgeschoß wurde bereits 2015 ausgebaut und im Inneren des Hauses befindet sich ein schöner begrünter Innenhof.

Die sanierungsbedürftige Wohnung ist komplett hofseitig (in den begrünten Innenhof) orientiert. Sie liegt im 4. Obergeschoß mit Lift und ist dadurch sehr hell und absolut ruhig gelegen.

Die ca. 68,32 m² teilen sich in

- ein Vorzimmer mit Kochnische und anschließender Dusche
- Zimmer 1
- Zimmer 2
- Kabinett
- Bad (mit Badewanne, Einfachwaschbecken, Heizkörper und Fenster).
- WC (mit Handwaschbecken, Heizkörper und Fenster)
- Tolle Raumhöhe: 3,45m

Die Beheizung sowie Warmwasser erfolgt über eine Gaskombitherme im Vorzimmer (Vaillant, ca. 35 Jahre alt, Außenwandgerät), Wärmeabgabe über Radiatoren.

Energiekennzahl: HWB 222,8 F, fGEE 3,92 F

Betriebskosten inkl. Darlehen, Rücklage und USt.: Euro 428,31

- Betriebskosten allgemein a-conto 167,36

- Betriebskosten Lift a-conto 4,65
- Darlehen 153,63
- Rücklage allgemein 20,96
- Rücklage Lift 64,51
- Umsatzsteuer 10% 17,20

Bei der Vorschreibungsposition „Darlehen“ mit EUR 153,63 handelt es sich um drei zusammengefasste Kreditraten, mit denen noch Darlehen der Eigentümergemeinschaft zurückgezahlt werden. Der auf der Wohnung anteilige, noch aushaftende Darlehenssaldo betrug zum 03.08.2026 EUR 14.545,98.

Der Stand der Rücklage betrug zum 31.12.2025 EUR 61.140,97

Kaufpreis: Euro 345.000,00 Lasten- und Bestandsfrei

Maklerhonorar: 3% des Kaufpreises zzgl. 20% MwSt.

Für weitere Fragen sowie zu Vereinbarung einer Besichtigung erreichen Sie mich jederzeit unter der **Mobilnummer +43 650 3110002**.

Obige Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers. Auf die gesetzliche Vorlage eines Energieausweises wurde der Eigentümer ausdrücklich hingewiesen. Der guten Ordnung halber möchten wir festhalten, dass im Falle eines Abschlusses mit Ihnen oder einem von Ihnen namhaft gemachten Dritten unser Honorar (lt. Honorarverordnung für Immobilienmakler, BGBl. 262 und 297/1996) 3% des Verkaufspreises zzgl. der gesetzlichen Mwst. beträgt. Es gelten unsere allgemeinen Geschäftsbedingungen. Irrtum vorbehalten.

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 <500m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <500m
Höhere Schule <1.000m

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

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

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap