

**WG-taugliche Wohnung mit optimalem Grundriss im
thermisch sanierten Neubau – ideal für Anleger & Eltern,
provisionsfrei vom Eigentümer**



Objektnummer: 2002/61

Eine Immobilie von H-KAB Projekt GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1200 Wien
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	83,00 m ²
Nutzfläche:	83,00 m ²
Zimmer:	3,50
Heizwärmebedarf:	B 25,61 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,20
Kaufpreis:	380.000,00 €
Betriebskosten:	194,90 €
Heizkosten:	86,74 €
USt.:	34,23 €

Ihr Ansprechpartner



Simon Knapp

H-KAB Projekt GmbH
Bandgasse 10/12
1070 Wien

T +436649145938

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

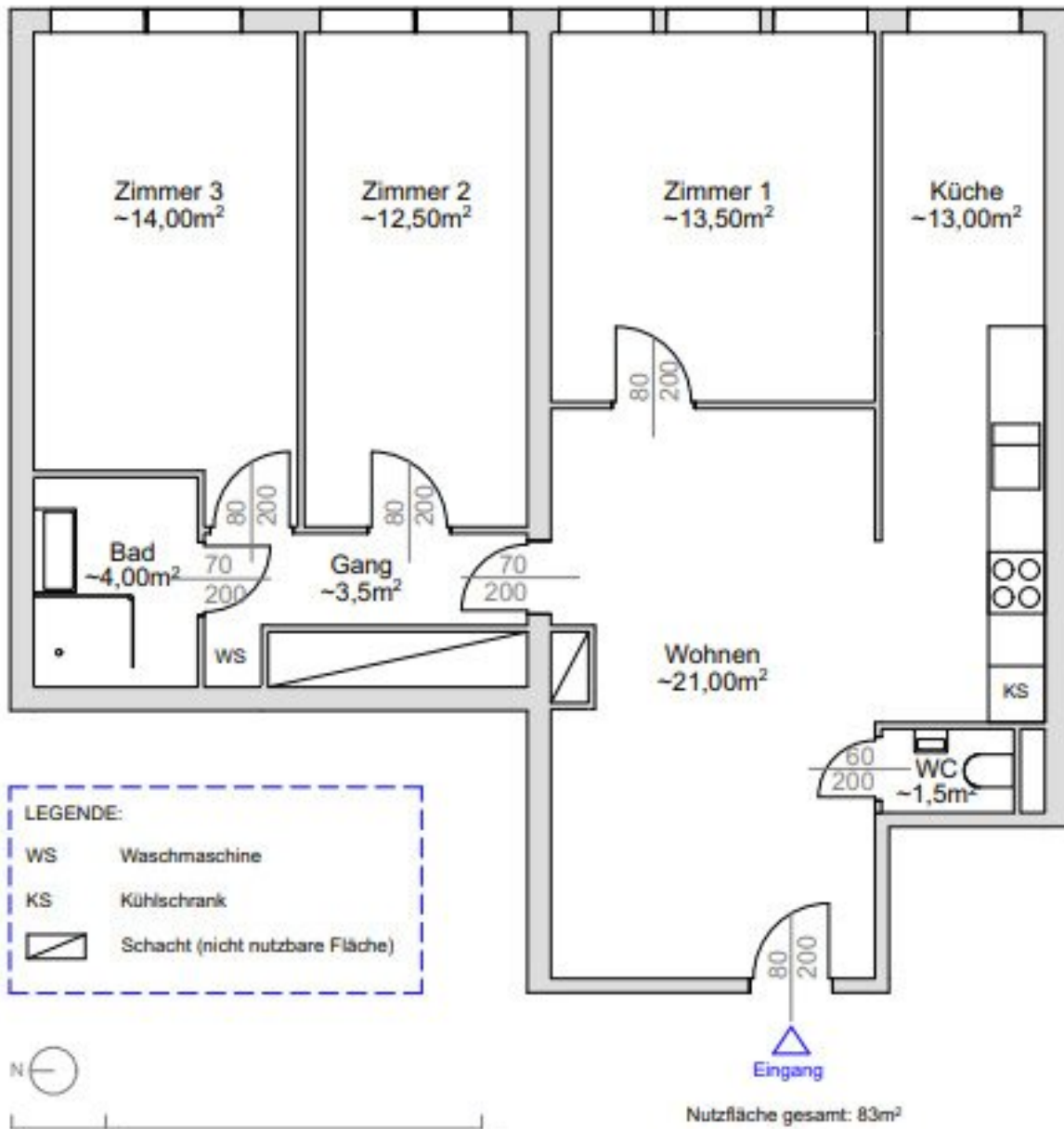








JÄGERSTRASSE



Objektbeschreibung

Diese helle und optimal aufgeteilte, 83 m² große Wohnung wird **provisionsfrei direkt vom Eigentümer** verkauft und eignet sich hervorragend als WG-Wohnung. Sie richtet sich besonders an Eltern, die für ihre Kinder eine Wohnung während der Studienzeit erwerben möchten, ebenso wie an Anleger, die die Wohnung weiterhin an eine WG vermieten wollen. Die Wohnung ist derzeit noch vermietet und **ab 01.10.2026 verfügbar**.

Die Wohnung verteilt sich auf **drei nahezu gleich große Schlafzimmer zwischen 12,5 m² und 14,0 m²**, die **getrennt begehbar** sind und maximale Privatsphäre garantieren, sodass sich die Wohnung ideal für mehrere Bewohner eignet. Der offene Wohnbereich mit einladendem Eingangsbereich schafft eine angenehme Atmosphäre, während die moderne Küche mit Essbereich ideal für gemeinsame Mahlzeiten ist. Badezimmer und WC sind separat zugänglich. Alle Fenster sind mit vollständig verdunkelbaren **Außenjalousien** ausgestattet, sodass die Lichtverhältnisse individuell angepasst werden können und im Sommer optimaler Sonnenschutz gegeben ist.

Die Wohnung befindet sich im **2. Liftstock** eines **thermisch sanierten Gebäudes** und verfügt über eine hochwertige Einbauküche inklusive Geräte, **3-fach verglaste Fenster** sowie eine moderne Sicherheitstüre. Beheizt wird über eine Hauszentralheizung.

Details zur bisher erzielten Miethöhe können auf Anfrage zur Verfügung gestellt werden.

Zustand und Instandhaltung

Die Wohnung wurde über die Jahre laufend instandgehalten, zuletzt im Jänner 2025. Anschließend wurde sie an eine WG vermietet, die mit **Ende September 2026 auszieht**. Die Wohnung befindet sich dadurch in einem entsprechend guten, gepflegten Zustand und ist nach Auszug der Mieter sofort beziehbar.

Der Verkauf erfolgt grundsätzlich im Ist-Zustand. Leichte oberflächliche Adaptierungsmaßnahmen, etwa Bodenbeläge oder Ausmalen, können bei Besichtigungsterminen individuell besprochen werden.

Besichtigungen

Besichtigungen sind zwischen 13.08. und 23.08.2026 nach Vereinbarung möglich.

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

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap