

2-Zimmer - Wohnung mit Wertsteigerungspotenzial nach Renovierung



Objektnummer: 2142/22582

Eine Immobilie von 4M Immobilien & Consulting GMBH & Co KG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1050 Wien
Baujahr:	1960
Zustand:	Teil_vollrenovierungsbed
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	50,37 m²
Gesamtfläche:	50,37 m²
Zimmer:	2
Heizwärmebedarf:	B 42,69 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,32
Kaufpreis:	200.000,00 €
Betriebskosten:	115,89 €
USt.:	11,59 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



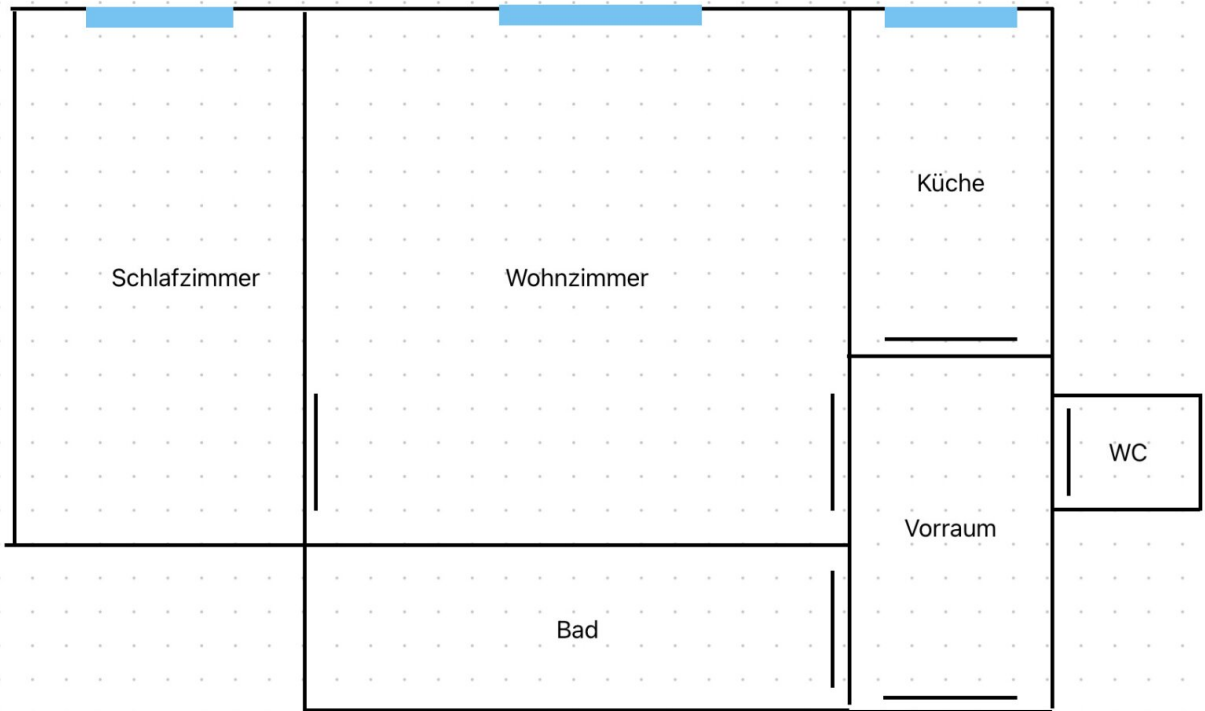
Edda Nar

4M Immobilien & Consulting GMBH & Co KG
Margaretenstraße 99
1050 Wien

T +43 660 624 29 22







Objektbeschreibung

2-Zimmer - Wohnung nach Renovierung mit Wertsteigerungspotenzial – Thermisch saniert & niedrige Folgekosten

Zum Verkauf steht eine gut geschnittene 2-Zimmer-Eigentumswohnung im 5., Wiener Gemeindebezirk mit ca. 50,37 m² Wohnfläche im 4. Obergeschoss eines 1960 erbauten Wohnhauses. Das Gebäude wurde nachträglich durch eine zeitgemäße Wärmedämmung thermisch saniert.

Der Eigentümer möchte vor der Übergabe keine Renovierungsarbeiten mehr durchführen und kommt dem Käufer dafür preislich entgegen – eine ideale Gelegenheit, die Räumlichkeiten nach eigenen Wünschen zu gestalten!

Eckdaten im Überblick

- **Wohnfläche:** ca. 50,37 m²
- **Zimmeranzahl:** 2 Zimmer
- **Geschoss:** 4. Stockwerk mit Lift (insgesamt 6 Stockwerke)
- **Baujahr:** ca. 1960 (Fassade nachträglich wärmegeklämt) Größtenteils schon abbezahlt!!
- **Fenster:** Zweifach verglaste Kunststofffenster
- **Besonderheit:** Preisnachlass durch Verzicht auf Ausmal- und Bodenarbeiten seitens des Abgebers
- **Lage:** ruhige Lage, wenig Verkehr trotzdem nur wenige Gehminuten von der Reinprechtsdorfer Straße und Margaretengürtel entfernt

Ausstattung & Raumaufteilung

- **Küche:** Einbauküche vorhanden
- **Badezimmer:** Mit Badewanne ausgestattet, Fliesenhöhe ca. 1,80 m (kein Waschbecken, da Waschmaschine angeschlossen wurde)
- **WC:** Vom Badezimmer getrennt und gefliest.

- **Keller & Zubehör:** Eigenes Kellerabteil vorhanden;
- **Waschküche:** im Haus steht zudem eine allgemeine Waschküche zur Verfügung.
- **Malerarbeiten:** Übergabe im ungestrichenen Zustand
- **Boden:** Laminat durch die Jahre in Mitleidenschaft geraten, muss erneuert werden
- **Zustand:** In der Wohnung befindet sich momentan noch die Sachen der Eigentümer, wird jedoch vor Übergabe alles ausgeräumt

Heizung, Energie & Warmwasser

- **Effizientes Heizkonzept:** Die Wohnung wird über die angrenzende Kaminwand passiv mitgeheizt, wodurch selbst im Winter ohne aktiven Heizbetrieb eine angenehme Grundtemperatur von ca. 19 °C gehalten wird.
- **Warmwasser:** Die Warmwasseraufbereitung erfolgt über einen hochwertigen Gas-Durchlauferhitzer, der erst im April 2026 neu angeschafft wurde (Neupreis: 2.200 €).
- **Strom Heizung:** Verbrauchsabhängig je nach Nachbarwärme und individuellem Nutzerverhalten (wurde vom Abgeber kaum genutzt)

Finanzielles & Betriebskosten

- **Monatliche Vorschreibung, aufgrund der wärmegeprägten Fassade:**
 - **Aktuell:** ca. 275,- € / Monat (befristet bis zum 15.02.2028)
 - **Nach der Befristung 15.02.2028:** Reduzierung auf ca. 185,- € / Monat

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <500m
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 <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap