

**Charmante 3-Zimmer-Neubauwohnung mit Balkon im 2.
Stock ohne Lift!**



Objektnummer: 4126

**Eine Immobilie von PR-IMMOBILIEN - REAL ESTATE Paunovic
Radisa (Inh. & GF)**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien,Döbling
Baujahr:	1962
Zustand:	Teil_vollrenoviert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	80,00 m ²
Nutzfläche:	81,00 m ²
Gesamtfläche:	84,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	4,00 m ²
Kaufpreis:	449.000,00 €
Betriebskosten:	130,73 €
Heizkosten:	162,28 €
USt.:	43,19 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

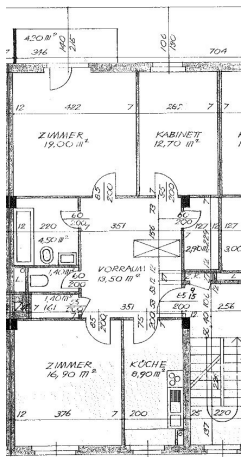


Radisa Paunovic

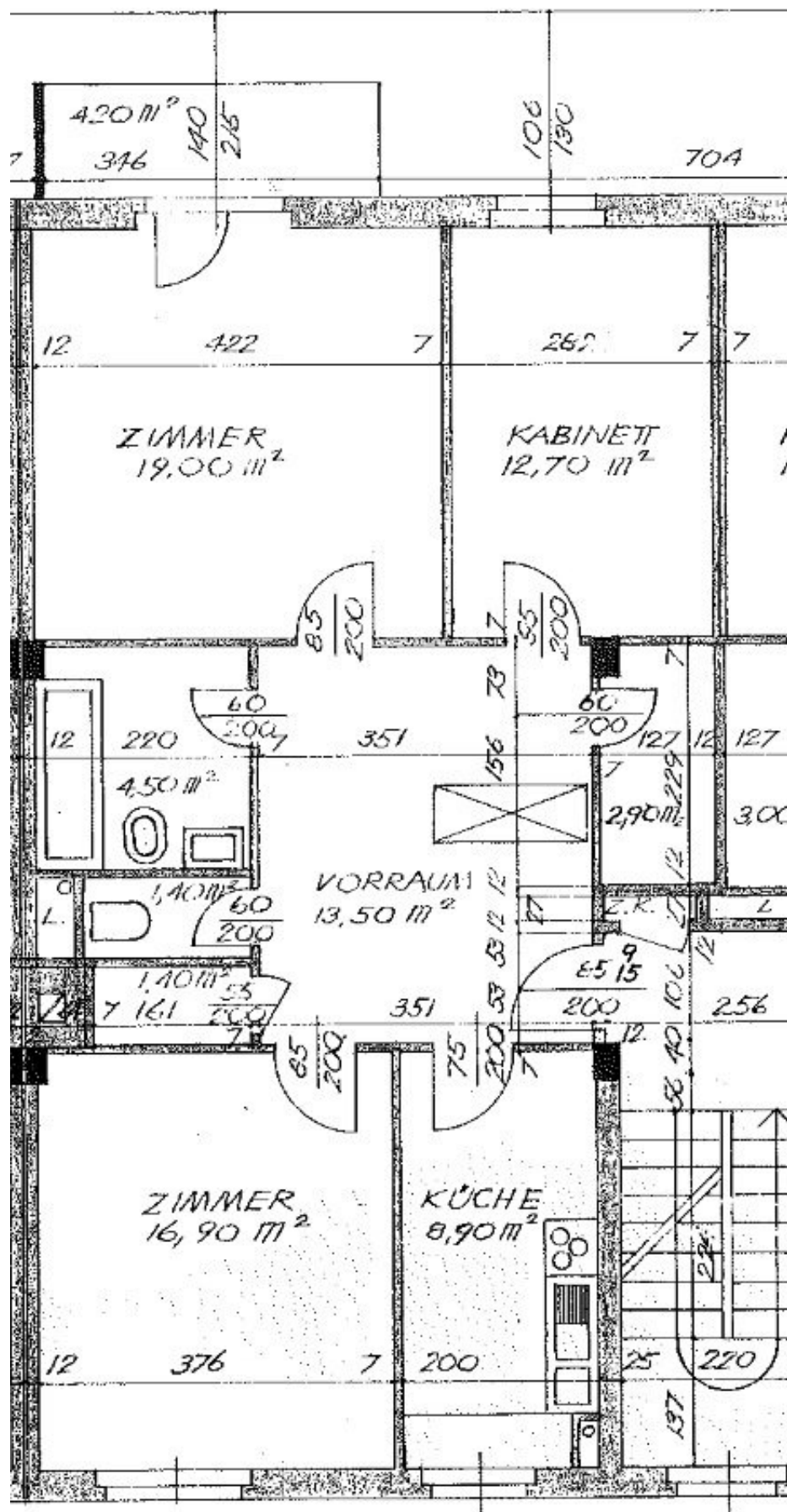
PR-IMMOBILIEN / REAL ESTATE











Objektbeschreibung

Die Wohnung befindet sich im Zweiten Stock eines sehr gepflegten Neubaugebäudes ohne Lift in absoluter Ruhelage (eigene Hofanlage, rückseitig kein Verkehr). Die Wohnung ist aufwendig saniert und zentral begehbar, vor Allem ruhig gelegen. Das Haus ist ca. 50 Meter von der Straße entfernt, daher kein Autolärm.

Sie eignet sich perfekt für Familien und junge Pärchen, da alle Räume zentral begehbar sind. Das Wohnzimmer hat eine angenehme Größe von 19 m² und einen Zugang zum südlich gelegenen Balkon (gartenseitig orientiert). Des weiteren erwartet Sie ein großzügiger Eingangsbereich (Vorraum mit 13,5 m²) mit einem Platz für die Garderobe, eine separat angelegte Küche mit Einbaugeräten, zwei separat begehbare Schlafzimmer, zwei Abstellräume, ein Bad mit Dusche und ein separates WC. Das Elternschlafzimmer ist 16,9 m² groß, das zweite 12,7 m².

Die Küche wurde 2018 für ca. 15.000 Euro neu angeschafft. Seitdem wurden in Bad, WC und Küche zusammen ca. 70.000 Euro investiert. Sie ist komplett eingerichtet mit Geräten.

Die Wohnräume sind mit neuen Parkettböden (Diele) (2025) und die Sanitärräume auch neu und sauber verflies. Kabel, TV- und Internet, sowie Telefonanschlüsse sind vorhanden.

Die Ausrichtung (südlich = Wohnzimmer und ein Schlafzimmer / das andere Schlafzimmer und die Küche sind nördlich orientiert) und die Aufteilung (zentral begehbar) der Wohnung, sowie die hervorragenden Lage in Untersievering runden dieses Angebot ab.

Geheizt wird mittels einer **Fernwärme-Zentralheizung** im Haus. Die **Heizungsanlage** wurde 2023 - 2024 für gut 100.000 Euro **erneuert**.

Das Haus wirkt sehr gepflegt und es wurde auch laufend instandgehalten. In der Anlage gibt es eine Waschküche und einen Fahrradabstellbereich.

Ein Kellerabteil ist auch vorhanden.

Keyfacts:

- 2. Stock ohne Lift, 81,2 m² an Wohnnutzfläche (laut Nutzwertgutachten des Ingenieurskonsulenten); davon 79,8 m² Wohnfläche und 4,2 m² Balkon; südseitiger Balkon;
- 3 Zimmer, 2 Abstellräume, Bad und WC getrennt, dazu separate Küche;
- Bad und WC inkl. Rohre und Isolation 2018 saniert;

- Teilsanierung (neue Türen, Küche und Kabel 2018);
- Holzfußboden (Parkett) in der gesamten Wohnung; Bodenversiegelung und -nivellierung + Fliesen, teils neue Möbel, neue Elektrik; alles neu saniert 2025;
- Küche: In die Küche wurde dieses Jahr auch noch investiert und komplett neu saniert, neue Fliesen, Rohre, Geschirrspüler;
- Warmwasseranlage im Haus 2024 komplett saniert (bedarfsorientierte Steuerung); Fernwärmezentralheizung;
- Einbaumöbel in Bad, Flur, Schlafzimmer, Wohnzimmer gegen Ablöse (nach Vereinbarung); Die Einbaumöbel haben ca. 15.000 Euro neu (2018) gekostet.
- BK derzeit EUR 515,81 (inkl. Reparaturrücklage, Verwaltungsgebühr, Abgaben und Umsatzsteuer) monatlich;
- absolute Ruhelage, eigene Hofanlage, rückseitig kein Verkehr;
- Parkplatz kann man für ca. 13.000 Euro dazukaufen bei Bedarf;

Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten werden fortlaufend durchgeführt und überwacht.

Gebäude und Anlage:

Das Gebäude hat in den letzten Jahren erhebliche Investitionen erfahren:

Modernisierung der Warmwasseranlage: Im Dezember 2022 wurde das Warmwassersystem des Gebäudes auf eine bedarfsorientierte Steuerung umgestellt. Diese Modernisierung führte innerhalb von sechs Monaten zu einer messbaren Reduzierung des Wärmeverbrauchs um 15 %. Bis 2024 war dieses System vollständig in Betrieb und trug zur Effizienz bei.

Upgrade der Heizungsanlage: Eine umfassende Modernisierung der Heizungssteuerung, einschließlich eines Hydraulikumbaus und Isolierarbeiten im Heizhaus, wurde im September 2023 abgeschlossen. Ziel dieser Maßnahme war es, den Gesamtenergieverbrauch signifikant zu senken und die Wärmeverteilung in allen Stiegen zu optimieren. Die Jahresabrechnung 2024 bestätigt entsprechende Ausgaben aus der Reparaturrücklage, wie beispielsweise EUR 9.301,74 für den "SR Hydraulikumbau", was die fortlaufenden Investitionen in diese kritische Infrastruktur belegt.

Weitere wichtige Arbeiten (2023-2024): Das Gebäude hat auch andere bedeutende Instandhaltungs- und Verbesserungsprojekte durchgeführt, darunter schalltechnische Maßnahmen in Stiege 5 aufgrund des Heizhausbetriebs, den Austausch defekter Differenzdruckregler in den Stiegen 1-7 und notwendige Dachreparaturen nach Starkregen.

Die Reparaturrücklage lag Ende 2025 bei EUR 157.000 und steigt monatlich, da derzeit keine besonderen Kosten entstehen. Momentan sollte diese bei über EUR 170.000 liegen und dürfte weiter steigen.

Eigentümerversammlung gab es die letzte Anfang 2025, die nächste wird in ein paar Monaten sein (im Zuge des DG Ausbaus).

Geplant sind der Ausbau des Dachgeschosses im Haus 1 sowie die Reparaturarbeiten in allen Stiegen. Diese sollen erst im Zuge dieser Umbauarbeiten gemacht werden, dafür wurde Geld zurückgelegt.

Es stehen an (und von der HV mehrfach bestätigt):

- Ausmalen aller Stiegen
- Reparatur der Eingangsbereiche inkl. Windfang
- Reparatur der Stiegen
- Installation einer neuen Schranke (die alte hat ein Rettungsfahrzeug beschädigt, als sie eine alte Anwohnerin ins KKH gebracht haben. Da dort für den Ausbau ständig Baufahrzeuge reinkommen werden, wurde entschieden ein paar Monate zu warten und dann eine komplett neue Anlage zu installieren statt die derzeitige zu reparieren.

Lage:

Die Hausanlage liegt im 19. Wiener Gemeindebezirk, Döbling / Sievering, der weithin als eine der begehrtesten und exklusivsten Wohngegenden Wiens gilt.

Der 19. Wiener Gemeindebezirk Döbling ist ein etablierter und sehr gefragter Wohnstandort, der für seine hohe Lebensqualität, seine Grünflächen und seine ausgezeichnete Infrastruktur mit der Anbindung (Busstation fast vor der Tür) und die Nähe zu Erholungsgebieten wie dem Wienerwald, der Donau und den lokalen Weinbergen aus.

Das Umfeld der Liegenschaft bietet eine Vielzahl an grünen Oasen: Strauß-Lanner-Park,

Olympiapark & Salmansdorfer Höhe, Wienerwald, Himmelstraße, Bellevuehöhe und der Neustifter Weinwanderweg - allesamt nur wenige Minuten entfernt. Die umliegenden Weingärten und Heurigen bieten ganzjährig Naturgenuss und kulinarische Erlebnisse. Nur wenige Minuten entfernt befindet sich das Rudolfinerhaus, sowie zahlreiche Fachärzte, Apotheken, etc.

Die spezifische Mikrolage der Wohnung wird durch eine absolute Ruhelage hervorgehoben. Diese Merkmale deuten auf eine besonders ruhige und sichere Wohnumgebung hin, die die Attraktivität des Objekts innerhalb dieses bereits sehr gefragten Bezirks zusätzlich steigert.

Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist trotz der naturnahen Lage ausgezeichnet:

Buslinien 39A, 10A, 35A und N38 in fußläufiger Entfernung; Straßenbahnlinie 38 (Richtung Schottentor);

S-Bahn S45 (Bahnhof Oberdöbling) nur wenige Minuten entfernt. Die Wiener Innenstadt erreichen Sie in rund 20-25 Minuten.

Konditionen:

Kaufpreis (KP): € 449.000,-- (bestands- und lastenfrei)

Provision: 3 % vom KP + 20 % MwSt.

Grundbuchseintragung: 1,1 % vom KP

Grunderwerbsteuer: 3,5 % vom KP

Vertragsserrichtungskosten: i.d.R. ? % + 20 % MwSt. + Beglaubigungen und Barauslagen

Stand der Reparaturrücklage per 31.12.2025: € 162.035,94

Dienstleistung für Anleger*innen:

Sie möchten nach Erwerb der Immobilie mit der Vermietung und eventuellen Fragen während

des Mietverhältnisses nicht beschäftigt sein?

Wir stehen Ihnen mit einem Dienstleistungskonzept für Anleger*innen zur Verfügung. Gerne übermitteln wir Ihnen bei Bedarf die Unterlagen hierfür.

Finanzierung:

Sie suchen nach einer passenden Finanzierung für dieses Objekt?

Um Ihnen Ihre wertvolle Zeit und Ihr Geld zu sparen, stehen wir Ihnen auch hier tatkräftig zur Seite!

Gerne stehen wir Ihnen für ein unverbindliches und kostenloses Erstberatungsgespräch zur Verfügung!

Sparen Sie Ihre kostbare Zeit mit unzähligen Bankterminen!

Wir beraten Sie verlässlich und professionell!

Kontakt:

Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Angabe der Anschrift bearbeiten können.

Wir senden Ihnen gerne weitere und detaillierte Beschreibungen sowie Besichtigungstermine zu, sobald wir Ihre Anfrage erhalten haben.

Wir bitten Sie daher um eine E-Mail-Anfrage an: office@pr-immobilien.at

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://pr-immobilien-real-estate.service.immo/registrieren/de) - <https://pr-immobilien-real-estate.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <3.000m

Sonstige

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <2.500m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap