

Helle 4-Zimmer-Wohnung mit hofseitiger Südloggia



Objektnummer: 1945/2698

Eine Immobilie von Hyatt Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1140 Wien
Baujahr:	1980
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	73,25 m ²
Nutzfläche:	78,40 m ²
Gesamtfläche:	78,40 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	1,50 m ²
Heizwärmebedarf:	C 87,40 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,16
Kaufpreis:	420.000,00 €
Betriebskosten:	181,98 €
USt.:	18,20 €
Provisionsangabe:	

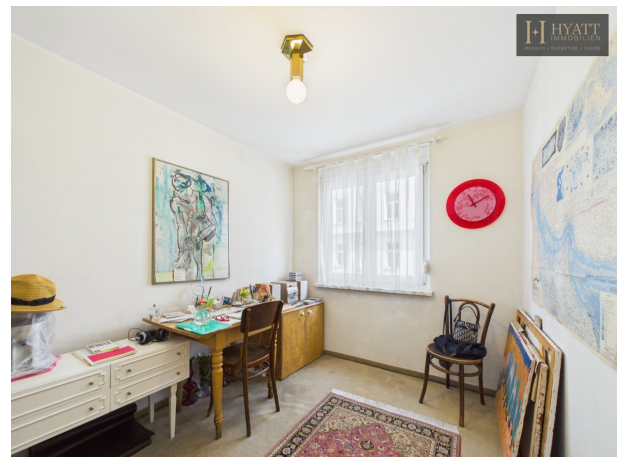
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

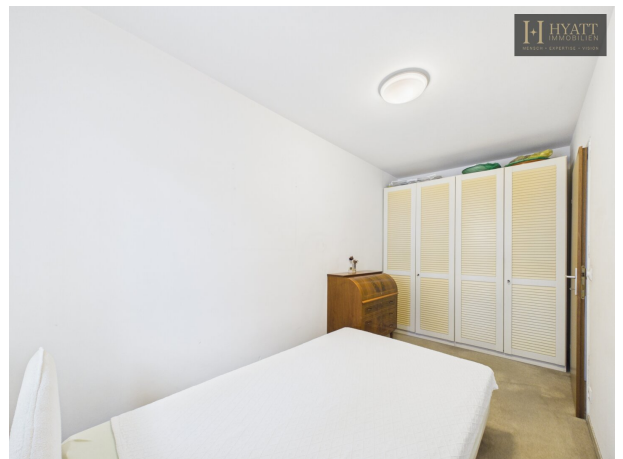
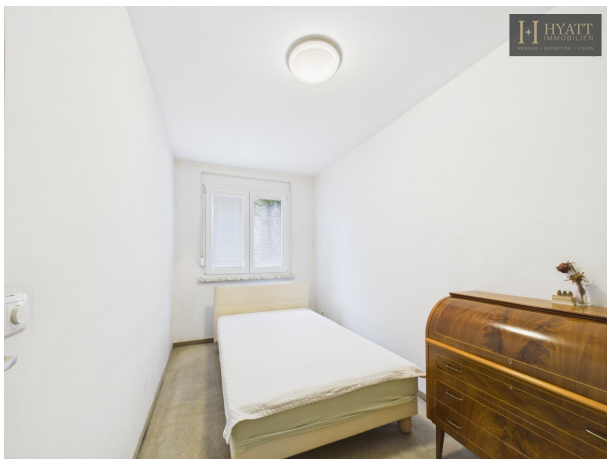
Ihr Ansprechpartner



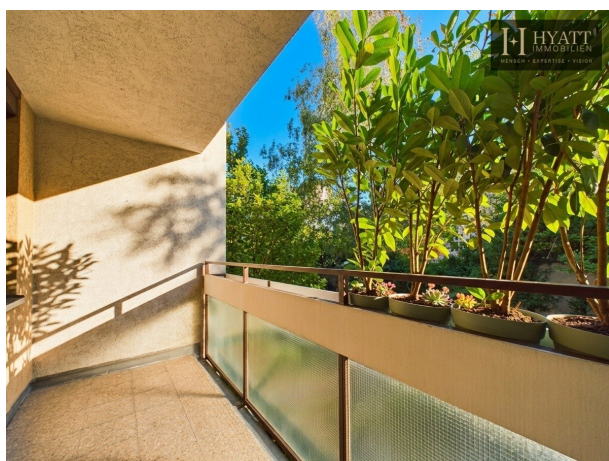
Arian Hyatt

Hyatt Immobilien GmbH











Waschküche



Kellerabteil mit Betonboden



Ungefähre Gesamtfläche⁽¹⁾

73.7 m²

Balkone und Terrassen

5.2 m²

(1) Ohne Balkone und Terrassen

Berechnungen beziehen sich auf den RICS IPMS 3C-Standard. Maße sind ungefähre Angaben und nicht maßstabsgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.

GIRAFFE 360

Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt eine charmante und gut geschnittene **4-Zimmer-Eigentumswohnung im Mezzanin** eines gepflegten Wohnhauses. Auf einer Wohnfläche von **ca. 73,25 m²** bietet die Wohnung eine überraschend vielseitige Raumaufteilung und wird durch eine **ca. 5,15 m² große, hofseitige Südloggia** ergänzt.

Die Wohnung eignet sich hervorragend für Familien, Paare mit zusätzlichem Platzbedarf oder für die Kombination aus Wohnen und Homeoffice. Durch die vorhandenen Fensterflächen und die südlich orientierte Loggia präsentiert sich insbesondere der Wohnbereich freundlich und angenehm belichtet.

Das Herzstück bildet das mit **ca. 21,27 m²** großzügigste Zimmer, das sich ideal als Wohn- und Aufenthaltsbereich eignet. Drei weitere Zimmer mit **ca. 12,85 m²**, **9,68 m²** und **7,81 m²** ermöglichen eine flexible Nutzung als Schlaf-, Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer.

Die separate Küche verfügt über **ca. 5,79 m²**. Ergänzt wird die Raumaufteilung durch ein Badezimmer mit Badewanne von **ca. 5,45 m²**, ein **separates WC mit ca. 1,51 m²** sowie einen großzügigen Vorraum von **ca. 8,89 m²**.

Besonders angenehm ist die **ca. 5,15 m² große Südloggia**, die einen privaten Freiraum schafft und Platz für eine kleine Sitzgelegenheit, Pflanzen oder entspannte Stunden im Freien bietet.

Zur Wohnung gehört außerdem ein Kellerabteil mit **ca. 1,32 m²**. Das Wohnhaus verfügt über einen Lift.

Die Wohnung befindet sich in einem bewohnten Bestandszustand und bietet neuen Eigentümern die Möglichkeit, Ausstattung und Oberflächen nach den persönlichen Vorstellungen zu gestalten beziehungsweise zu modernisieren.

Heizung und Warmwasser werden über eine Gas-Kombitherme bereitgestellt. Die Wärmeabgabe erfolgt über Heizkörper.

Die aktuell vorliegende monatliche Vorschreibung ab 01.01.2026 beträgt für die Wohnung insgesamt **€ 287,76**. Davon entfallen **€ 181,98 netto zzgl. 10 % USt., somit € 200,18 brutto, auf die Betriebskosten** sowie **€ 87,58 auf die Instandhaltungsrücklage**. Individuelle Verbrauchskosten, insbesondere für Gas und Strom, sind darin nicht enthalten.

Für die Liegenschaft ist ein **Energieausweis vorhanden**.

Ein weiterer praktischer Vorteil ist der bislang zur Wohnung genutzte **separat gemietete Abstellplatz PL.06**. Für diesen liegt eine Vorschreibung aus dem Jahr **2025** in Höhe von **€**

28,30 netto zzgl. 20 % USt., somit € 33,96 brutto monatlich, vor. Der Stellplatz ist nicht Bestandteil des Wohnungseigentums. Ob und zu welchen aktuellen Konditionen eine Übernahme beziehungsweise weitere Anmietung durch den Käufer möglich ist, ist gesondert zu klären.

Die Kombination aus **vier flexibel nutzbaren Zimmern, Südloggia, guter Raumaufteilung und attraktiver Lage in Breitensee** macht diese Wohnung zu einer interessanten Gelegenheit für Eigennutzer mit unterschiedlichen Wohnbedürfnissen.

Hinweis: Sämtliche Flächen- und Maßangaben beruhen auf den vom Eigentümer beziehungsweise der Hausverwaltung zur Verfügung gestellten Unterlagen und Plänen und stellen keine vom Immobilienmakler vorgenommene Naturmaßaufnahme dar. Betriebskosten und sonstige Angaben entsprechen den jeweils vorliegenden Unterlagen. Änderungen, Irrtümer und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten.

Gerne präsentieren wir Ihnen die Wohnung persönlich und freuen uns auf Ihre Anfrage sowie einen gemeinsamen Besichtigungstermin.

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 <1.000m
Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m
Post <500m
Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap