

**Erstbezug nach Sanierung - 76m2 Wohnung in toller
Wohnlage von Wien Brigittenau**



Objektnummer: 2439/67

Eine Immobilie von Putz Real Estate GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1200 Wien
Baujahr:	1896
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	77,38 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Kaufpreis:	349.000,00 €
Betriebskosten:	210,74 €
USt.:	21,07 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Andreas Putz

Putz Real Estate GmbH
Ilse-Buck-Straße 28 / 2
1220 Wien

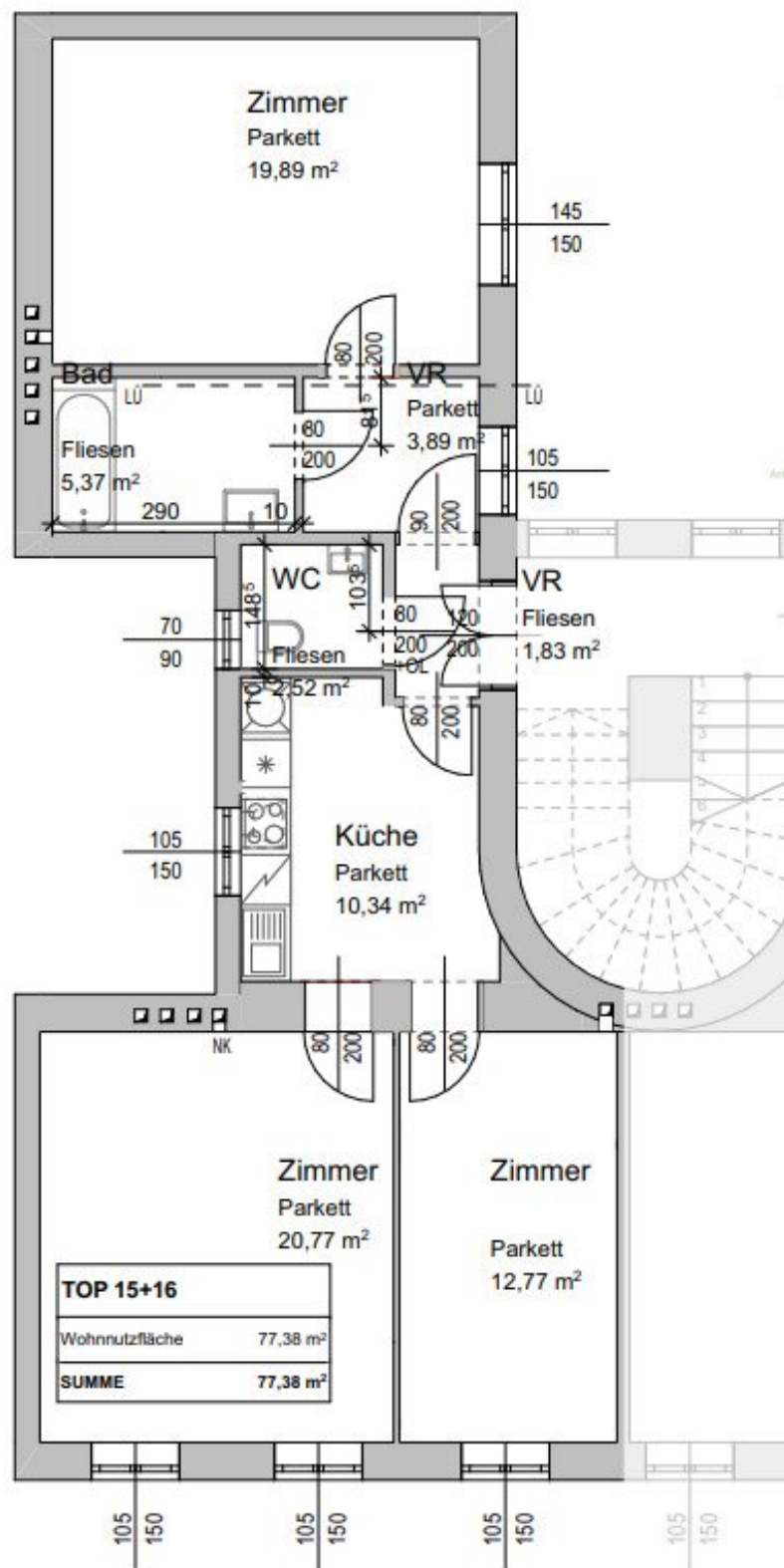
T +43 664 3500662

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









1:100 3.OG

Objektbeschreibung

Für eilige Leser – die wichtigsten Eckdaten auf einen Blick

Hier geht es zur Wohnungstour: <http://youtube.com/shorts/LKXT1vCQ76I>

Ca. 76,86 m² Nutzfläche | 3. Obergeschoss ohne Lift | 3 Zimmer | 2 Bäder | separates WC | frisch saniert | bestandsfrei | gute Infrastruktur | U6 Jägerstraße ca. 5 Gehminuten entfernt | Gesamtvorschreibung aktuell € 355,10/Monat inkl. USt. und Reparaturrücklage

Zum Verkauf gelangt eine **frisch sanierte, bestandsfreie Wohnung mit ca. 76,86 m² Nutzfläche** in guter Wohnlage des 20. Wiener Gemeindebezirks.

Die Wohnung befindet sich im **3. Obergeschoss ohne Lift eines klassischen Gründerzeithauses aus der Zeit um 1896.**

Besonders interessant ist die großzügige und vielseitige Raumaufteilung, die aus der **Zusammenlegung zweier Wohnungseigentumsobjekte** entstanden ist.

DIE WOHNUNG

Die Wohnung wurde inzwischen **optisch umfassend saniert** und präsentiert sich aktuell modern und zeitgemäß.

Die vorhandene Raumaufteilung bietet zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten.

Laut den vorliegenden Unterlagen verfügt die Wohnung über:

- ca. **76,86 m² Nutzfläche**
- 3 Zimmer
- Vorraum
- Bad
- separates WC
- Küchenbereiche

SANIERUNG

Die Wohnung wurde seit der im Gutachten dokumentierten Besichtigung **optisch saniert** und wird nun zum Erstbezug vergeben.

HAUS & LIEGENSCHAFT

Das Gebäude ist ein typisches Gründerzeithaus aus der Zeit um **1896** und umfasst insgesamt 19 Wohnungseigentumsanteile.

In den vorliegenden Hausverwaltungs- und Sachverständigenunterlagen werden verschiedene Themen hinsichtlich des Erhaltungszustands der allgemeinen Teile der Liegenschaft angesprochen.

Eine mögliche Sanierung des Wohnhauses war Thema bei den letzten Eigentümerversammlungen und würde mit Förderungen in Betracht gezogen werden.

BETRIEBSKOSTEN & RÜCKLAGE

Die aktuelle monatliche Vorschreibung für Top 15/16 beträgt:

Betriebskostenkonto: € 210,74

Reparaturrücklage: € 123,29

zzgl. 10 % USt.: € 21,07

Gesamt: € 355,10 monatlich

Die Beträge ergeben sich aus der vorliegenden Vorschreibung der Hausverwaltung.

Laut Sachverständigengutachten betrug der Stand der Reparaturrücklage **per 02/2025 € 11.700,00**. Gleichzeitig wurde darauf hingewiesen, dass aufgrund der damaligen Liquiditätssituation Sondervorschreibungen erforderlich sein können.

LAGE

Die Wohnung befindet sich in einer **sehr guten Wohnlage im 20. Wiener Gemeindebezirk, Brigittenau**.

Die Umgebung ist geprägt von einer gewachsenen innerstädtischen Bebauung und bietet eine sehr gute Infrastruktur für den täglichen Bedarf.

Lebensmittelgeschäfte, Gastronomie, Cafés, Ärzte, Apotheken und weitere Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in unmittelbarer Umgebung.

Auch die öffentliche Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet:

Die **U6-Station Jägerstraße** ist in **rund 5 Gehminuten erreichbar**. Zusätzlich stehen Straßenbahn- und Busverbindungen in der näheren Umgebung zur Verfügung.

Für Erholung und Freizeit bieten sich unter anderem der **Anton-Kummerer-Park** sowie die nahegelegene Donaukanal-Lände an.

INFRASTRUKTUR

In unmittelbarer Umgebung befinden sich unter anderem:

- Supermärkte und Geschäfte des täglichen Bedarfs
- Bäckereien und Cafés
- Restaurants und Gastronomiebetriebe
- Apotheken und Ärzte
- Schulen und Kindergärten
- Park- und Freizeitmöglichkeiten
- öffentliche Verkehrsmittel

Die gute Anbindung ermöglicht zudem eine schnelle Erreichbarkeit der inneren Bezirke.

FAZIT

Diese Wohnung verbindet **eine großzügige Wohnfläche mit einer vielseitigen Raumaufteilung und einer bereits erfolgten Sanierung**.

Gerne übermitteln wir Ihnen die vorhandenen Unterlagen und vereinbaren einen persönlichen Besichtigungstermin.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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 <1.000m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap