

**Kernsaniert: Großzügige 3-Zimmer-Wohnung im 4.
Liftstock nahe Augarten**



Objektnummer: 7398/2026024

Eine Immobilie von Hösch Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1020 Wien, Leopoldstadt
Baujahr:	1958
Zustand:	Erstbezug
Wohnfläche:	77,79 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 109,50 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,95
Kaufpreis:	539.000,00 €
Betriebskosten:	147,66 €
USt.:	17,87 €
Infos zu Preis:	

Vorschreibung 01.2026: gesamt € 276,99 inkl. Betriebskosten, Lift und Reparaturrücklage.

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Thomas Wagner

Hösch Immobilien GmbH







Objektbeschreibung

Erstbezug nach Kernsanierung – großzügige 3-Zimmer-Wohnung im 4. Liftstock

In attraktiver Lage des 2. Bezirks gelangt diese rund **77,88 m² große 3-Zimmer-Wohnung** im **4. Liftstock** eines Wohnhauses zum Verkauf. Die Wohnung befindet sich derzeit in Sanierung und wird **kernsaniert übergeben**.

Der neu geplante Grundriss überzeugt durch eine großzügige und gleichzeitig alltagstaugliche Raumaufteilung. Herzstück der Wohnung ist die rund **29 m² große Wohnküche**, die ausreichend Platz für einen komfortablen Wohn-, Ess- und Küchenbereich bietet.

Das größte Schlafzimmer verfügt über rund **23,6 m²** und bietet damit außergewöhnlich viel Raum. Ein weiteres Zimmer mit rund **10,5 m²** eignet sich ideal als Kinderzimmer, Homeoffice, Gästezimmer oder zusätzliches Schlafzimmer.

Ergänzt wird die Wohnung durch einen zentralen Vorraum, Badezimmer und separates WC. Die klare Trennung von Wohn- und Rückzugsbereichen macht den Grundriss besonders angenehm und vielseitig nutzbar.

Ein wesentlicher Vorteil ist die Lage im **4. Liftstock**. Dadurch wohnt man angenehm erhöht und profitiert gleichzeitig vom vorhandenen Personenaufzug.

Die umfassende Sanierung bietet dem künftigen Eigentümer den Komfort, eine **frisch modernisierte Wohnung ohne eigenen Sanierungsaufwand** übernehmen zu können. Die beigefügten Fotos stammen von einem bereits fertiggestellten Objekt desselben Eigentümers und vermitteln einen Eindruck des vorgesehenen Sanierungsstandards.

Durch die Kombination aus rund **78 m² Wohnfläche, drei gut nutzbaren Zimmern, großzügiger Wohnküche und der attraktiven Lage nahe Augarten** eignet sich die Wohnung hervorragend für Paare, kleine Familien oder Käufer mit zusätzlichem Platzbedarf.

Highlights auf einen Blick:

- Wohnung wird **kernsaniert übergeben**
- **Erstbezug nach Sanierung**
- **ca. 77,88 m² Wohnfläche**

- **3 Zimmer**
- großzügige Wohnküche mit ca. **29,01 m²**
- großes Schlafzimmer mit ca. **23,59 m²**
- weiteres Zimmer mit ca. **10,52 m²**
- Badezimmer
- separates WC
- **4. Liftstock**
- attraktive Lage im **2. Bezirk nahe Augarten**
- ideal für Eigennutzer, Paare, kleine Familien oder Anleger
- monatliche Vorschreibung derzeit **€ 276,99**

Die aktuelle Vorschreibung setzt sich aus € 162,43 Betriebskosten inkl. USt., € 34,06 Liftkosten inkl. USt. und € 80,50 Reparaturrücklage zusammen.

HINWEIS

Die Wohnung befindet sich derzeit in Sanierung. Die beigefügten Fotos zeigen ein bereits saniertes Objekt desselben Eigentümers und dienen zur Veranschaulichung des vorgesehenen Sanierungsstandards. Die konkrete Ausführung der Wohnung kann in einzelnen Details von den dargestellten Fotos abweichen.

Kaufpreis: € 539.000,–

Monatliche Vorschreibung: € 276,99

Erfolgshonorar: 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt.

Rechtsanwaltskanzlei Serek / Hauser / Michtner

Fichtegasse 2a, 1010 Wien

Für Rückfragen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins steht Ihnen

Herr Thomas Wagner gerne unter [+43 676 9486865](tel:+436769486865) zur Verfügung.

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 <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

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