

Über den Dächern: 3 Zimmer mit Balkon am Allerheiligenplatz



Wohnzimmer mit Blick über die Dächer

Objektnummer: 7398/2026032

Eine Immobilie von Hösch Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1200 Wien, Brigittenau
Baujahr:	1964
Zustand:	Teil_vollrenovierungsbed
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	70,15 m ²
Nutzfläche:	74,14 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	D 134,30 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 3,23
Kaufpreis:	269.000,00 €
Betriebskosten:	155,18 €
Heizkosten:	80,30 €
USt.:	29,13 €
Infos zu Preis:	

Monatliche Kosten: € 426,25 inkl. Betriebskosten, Heizung, Warmwasser und Rücklage.

Provisionsangabe:

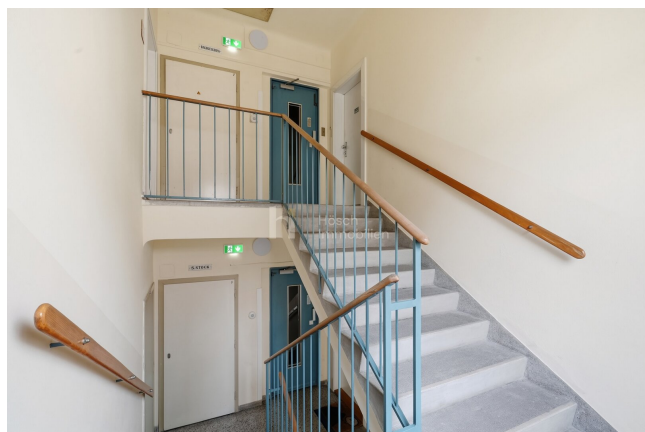
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



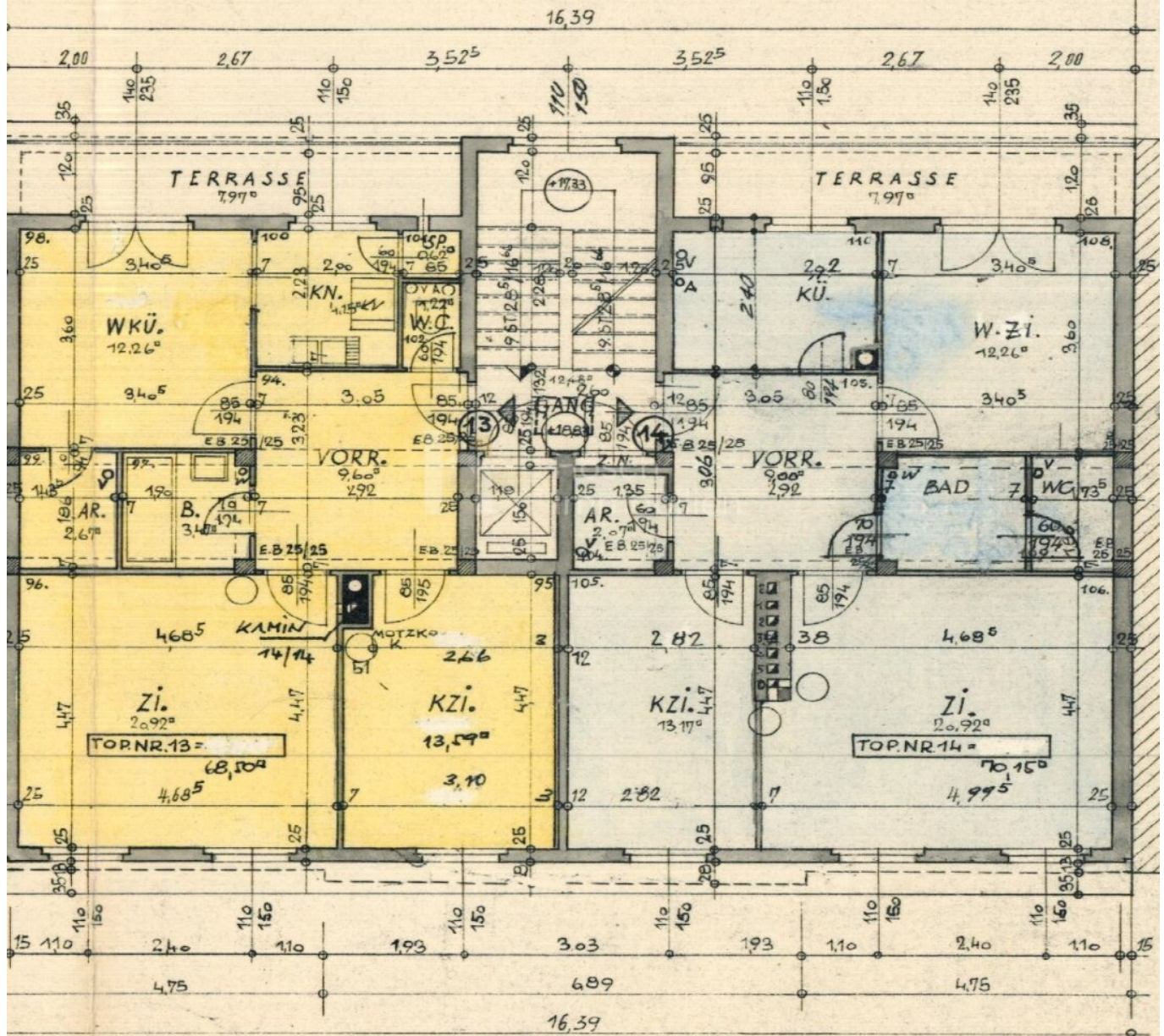








16.39



Objektbeschreibung

Helle Räume, Parkettböden und ein eigener Balkon mit Grünblick: Diese 3-Zimmer-Wohnung am Allerheiligenplatz verbindet Wohnen im Dachgeschoss mit der Möglichkeit, das neue Zuhause nach eigenen Vorstellungen zu gestalten.

Auf rund **70,15 m² Wohnfläche** erwartet Sie eine praktische Raumaufteilung mit drei separat begehbaren Zimmern. Ein ca. **7,97 m² großer Balkon** erweitert den Wohnraum ins Freie. Die Wohnung befindet sich im obersten Geschoss eines Hauses mit Personenaufzug und bietet Ausblicke über die umliegenden Dächer und ins Grüne.

Platz für Ihre Wohnideen

Das großzügige Wohnzimmer bietet Raum für einen gemütlichen Wohn- und Essbereich. Zwei weitere Zimmer lassen sich als Schlafzimmer, Kinderzimmer oder Homeoffice nutzen. Vom zentralen Vorraum erreichen Sie alle Räume separat. Eine eigene Küche, das Badezimmer mit Badewanne, ein getrenntes WC und ein Abstellraum ergänzen den Grundriss.

Die Wohnung ist renovierungsbedürftig. Die vorhandenen Parkettböden und die klare Raumaufteilung bilden eine gute Grundlage für die Neugestaltung. Die Küche ist derzeit nicht eingerichtet und lässt sich ganz auf Ihre Wünsche abstimmen.

Ein eigener Platz im Freien

Vom hofseitigen Zimmer gelangen Sie direkt auf den Balkon. Hier finden Pflanzen und eine kleine Sitzgelegenheit Platz – für den ersten Kaffee am Morgen oder eine Pause mit Blick ins Grüne.

Die Wohnung auf einen Blick

- ca. **70,15 m² Wohnfläche** im Dachgeschoss
- **Drei separat begehbare Zimmer**
- ca. **7,97 m² Balkon mit direktem Zugang aus der Wohnung**
- Personenaufzug im Haus
- Separate Küche, Badewanne, getrenntes WC und Abstellraum

- Parkett- und Fliesenböden
- Gaszentralheizung und zentrale Warmwasserbereitung
- Allerheiligenpark in unmittelbarer Nähe

Monatliche Kosten

Die monatlichen Kosten betragen insgesamt **€ 426,25**. Darin enthalten sind die Betriebskosten von € 170,70, Heizkosten von € 67,03, Warmwasserkosten von € 26,88 und die Reparaturrücklage von € 161,64. Die Beträge verstehen sich inklusive der jeweiligen Umsatzsteuer. Heizung und Warmwasser werden als monatliche Vorauszahlungen verrechnet und gesondert abgerechnet.

Kaufpreis: € 269.000,--

Erfolgshonorar: 3% vom Kaufpreis zzgl. 20% USt.

Für Rückfragen und die Vereinbarung eines Besichtigungstermins steht Ihnen **Herr Thomas Wagner** gerne unter **0676 94 86 865** zur Verfügung.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung

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

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap